



Gemeinde Saas-Fee

# Bau- und Zonenreglement

Teilrevision 2005/06

## Homologationsexemplar

Angenommen von der Urversammlung am 23. Januar 2006

### GEMEINDE SAAS-FEE

Der Präsident

Dr. Felix Zurbriggen



Der Schreiber

Roger Kalbermatten

Saas-Fee, den 23. Januar 2006 (21. März und 29. November 2007)

Vom Staatsrat genehmigt

Genehmigt durch den Staatsrat am: 19. September 2007

In der Sitzung vom 19. September 2007

Siegelgebühr: Fr. .... 1.50 ....

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                                    | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>I. Allgemeines</b>                                                        | <b>1</b>     |
| Artikel 1 Zweck                                                              | 1            |
| Artikel 2 Rechtsgrundlagen                                                   | 1            |
| Artikel 3 Geltungsbereich                                                    | 1            |
| Artikel 4 Verantwortliche Organe                                             | 1            |
| Artikel 5 Änderungen an bestehenden Bauten                                   | 2            |
| Artikel 6 Ausnahmegewilligungen                                              | 2            |
| <b>II. Gemeindepläne</b>                                                     | <b>3</b>     |
| Artikel 7 Gemeindepläne                                                      | 3            |
| Artikel 8 Nutzungszonenpläne                                                 | 4            |
| Artikel 9 Nutzungszonenplan 1 : 2'000                                        | 5            |
| Artikel 10 Pläne der Erschliessungsanlagen                                   | 5            |
| Artikel 11 Fuss- und Wanderwege                                              | 6            |
| Artikel 12 Inventar der schutzwürdigen Gebäude und Baugruppen                | 6            |
| Artikel 13 Baulinienplan                                                     | 7            |
| Artikel 14 Strassen ohne Baulinien                                           | 7            |
| Artikel 15 Neue Gemeindestrassen und Strassenverbreiterungen                 | 8            |
| Artikel 16 Quartierplan                                                      | 8            |
| <b>III. Baupolizeiliche Vorschriften</b>                                     | <b>9</b>     |
| A) Baugebiet und Erschliessung                                               | 9            |
| Artikel 17 Erschliessung des Baugebietes                                     | 9            |
| Artikel 18 Definition der Erschliessung                                      | 9            |
| Artikel 19 Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet         | 9            |
| Artikel 20 Abstellplätze für Elektrofahrzeuge                                | 10           |
| Artikel 21 Parkplätze in den Wohnzonen 4 „Leeni“ und 5 „Wichulti“            | 10           |
| B) Gesundheitspolizeiliche Vorschriften                                      | 11           |
| Artikel 22 Allgemeine gesundheitspolizeiliche Anforderungen                  | 11           |
| Artikel 23 Nutzung von erneuerbaren Energien und rationelle Energieanwendung | 11           |
| Artikel 24 Verbot übermässiger Einwirkungen                                  | 12           |

|                                                       |                                                         |    |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----|
| C) Sicherheit für die Bewohner und die Öffentlichkeit |                                                         | 12 |
| Artikel 25                                            | Unterhalt bestehender Bauten                            | 12 |
| Artikel 26                                            | Tragsicherheit                                          | 12 |
| Artikel 27                                            | Vorkehrungen während der Bauzeit                        | 13 |
| Artikel 28                                            | Benützung von öffentlichem Grund                        | 13 |
| Artikel 29                                            | Schutz gegen Schneerutsche                              | 13 |
| Artikel 30                                            | Regen- und Schmelzwasser                                | 13 |
| D) Feuerpolizei-Vorschriften                          |                                                         | 14 |
| Artikel 31                                            | Dachausstieg                                            | 14 |
| Artikel 32                                            | Feuerschutz                                             | 14 |
| E) Ortsbild- und Landschaftsschutz                    |                                                         | 14 |
| Artikel 33                                            | Schutz des Ortsbildes                                   | 14 |
| Artikel 34                                            | Verweigerung von Bauprojekten zum Schutz des Ortsbildes | 14 |
| F) Gestalterische Vorschriften                        |                                                         | 15 |
| Artikel 35                                            | Baumaterialien                                          | 15 |
| Artikel 36                                            | Mindestflächen für Wohnungen                            | 15 |
| Artikel 37                                            | Dachform, Dachaufbauten                                 | 16 |
| Artikel 38                                            | Antennen, Sonnenkollektoren                             | 16 |
| Artikel 39                                            | Reklame und Hinweisschilder                             | 16 |
| Artikel 40                                            | Einfriedungen                                           | 17 |
| IV. Zonenvorschriften                                 |                                                         | 17 |
| A) Definitionen                                       |                                                         | 17 |
| Artikel 41                                            | Dimensionen                                             | 17 |
| Artikel 42                                            | Bauvolumenziffer                                        | 18 |
| Artikel 43                                            | Abstände                                                | 18 |
| Artikel 44                                            | Gebäudeabstand                                          | 19 |
| Artikel 45                                            | Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes                 | 20 |
| B) Nutzungszonen                                      |                                                         | 20 |
| Artikel 46                                            | Zoneneinteilung                                         | 20 |
| Artikel 47                                            | Ortsbild- und Stadelschutzzone                          | 21 |
| Artikel 48                                            | Kernzone                                                | 22 |
| Artikel 49                                            | Wohnzone 1                                              | 22 |
| Artikel 50                                            | Wohne 2 A (Gebiete Halte – Oberi Wildi)                 | 23 |



|            |                                                       |    |
|------------|-------------------------------------------------------|----|
| Artikel 51 | Wohnzone 2                                            | 23 |
| Artikel 52 | Wohnzone 3 und Zone zweiter Erschliessungspriorität   | 24 |
| Artikel 53 | Wohnzone 4 „Leeni“                                    | 24 |
| Artikel 54 | Wohnzone 5 „Wichulti“                                 | 25 |
| Artikel 55 | Gewerbezone (mit späterer Nutzungszuordnung)          | 26 |
| Artikel 56 | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen               | 26 |
| Artikel 57 | Zone für Anlagen zur Energieerzeugung                 | 27 |
| Artikel 58 | Sonderbestimmungen für Hotel- und Gewerbebauten       | 27 |
| Artikel 59 | Archäologische Zonen                                  | 28 |
| Artikel 60 | Landschaftsschutzgebiete / Zone für Landschaftsschutz | 28 |
| Artikel 61 | Naturschutzgebiete / Naturschutzzonen                 | 28 |
| Artikel 62 | Wald, Feldgehölze und Hecken                          | 29 |
| Artikel 63 | Gefahrenzonen                                         | 29 |
| Artikel 64 | Rutschzonen                                           | 30 |
| Artikel 65 | Quell- und Grundwasserschutzzonen                     | 31 |
| Artikel 66 | Landwirtschaftszone                                   | 32 |
| Artikel 67 | Zone für Sport und Erholung                           | 32 |
| Artikel 68 | Deponiezone und Abbaugelände                          | 33 |
| Artikel 69 | Zonen für Wintersport                                 | 33 |
| Artikel 70 | Übriges Gemeindegebiet                                | 33 |

## **V. Baugesuche, Verfahren und Bauausführung 34**

|            |                                    |    |
|------------|------------------------------------|----|
| Artikel 71 | Baubewilligungspflicht             | 34 |
| Artikel 72 | Baugesuch                          | 35 |
| Artikel 73 | Vorentscheid                       | 36 |
| Artikel 74 | Inhalt der Pläne                   | 36 |
| Artikel 75 | Baugespann                         | 37 |
| Artikel 76 | Öffentliche Auflage                | 38 |
| Artikel 77 | Einsprachen / Rekurse              | 38 |
| Artikel 78 | Entscheide der Baubehörden         | 38 |
| Artikel 79 | Projektänderungen                  | 39 |
| Artikel 80 | Geltungsdauer einer Baubewilligung | 40 |
| Artikel 81 | Beginn und Dauer des Baus          | 40 |
| Artikel 82 | Kontrollen                         | 40 |

## **VI. Durchsetzungs- und Schlussbestimmungen 41**

|            |               |    |
|------------|---------------|----|
| Artikel 83 | Gebühren      | 41 |
| Artikel 84 | Übertretungen | 42 |
| Artikel 85 | Inkrafttreten | 42 |



## **I. ALLGEMEINES**

### **Artikel 1 : Zweck**

1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement soll eine geordnete und qualitative Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem ganzen Gemeindegebiet gewährleisten.

2 Es soll zum Schutze und zur Erhaltung des Ortsbildes und der touristischen, kulturellen und landschaftlichen Werte sowie zu einer nachhaltigen Entwicklung von Saas-Fee beitragen und eine wirtschaftliche Verwendung der öffentlichen Mittel ermöglichen.

3 Dazu regelt es die Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

### **Artikel 2 : Rechtsgrundlagen**

1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement stützt sich auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen des Bundes und des Kantons, insbesondere des Bau- und Planungswesens, des Umweltschutzes und verwandter Gebiete.

2 Es bildet zusammen mit dem Gestaltungsbaureglement vom 31. August 1987, mit dem Reglement über den Haupt- und Zweitwohnungsbau vom 1. Oktober 1989 sowie dem Reglement über die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus eine gemeinsame kommunale Baurechtsgrundlage.

### **Artikel 3 : Geltungsbereich**

Das Reglement ist für das ganze Gemeindegebiet gültig. Es ist anwendbar auf alle Hoch- und Tiefbauten, welche ganz oder teilweise neu erstellt oder umgebaut oder deren Zweckbestimmung geändert werden sollen.

### **Artikel 4 : Verantwortliche Organe**

1 Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug der kommunalen Bau- und Zonenordnung sind Aufgaben des Gemeinderates.

2 Der Gemeinderat erteilt innerhalb der Bauzonen die Baubewilligungen. Bewilligungsbehörde für Bauten ausserhalb der Bauzonen ist die Kantonale Baukommission.

3 Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen oder Experten bestimmen, welche die Baugesuche prüfen und beurteilen. Diese legen die Baugesuche dem Gemeinderat zum Entscheid vor und stellen entsprechende Anträge.

4 Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und das Einhalten der bewilligten Pläne etc. ist der Bauherr verantwortlich. Er trägt gegenüber den Behörden die volle Verantwortung für das Verhalten der Bauleitung und der ausführenden Unternehmer.

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

#### **Artikel 5 :     Änderungen an bestehenden Bauten**

1 Bestehende Bauten, welche den vorliegenden Reglements Vorschriften nicht entsprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden.

2 Sofern eine angemessene Verbesserung der bestehenden Zustände erzielt werden kann und keine übergeordneten Interessen (Ortsbildschutz, Umweltschutz etc.) entgegenstehen, können an solchen Bauten auch Umbauten sowie Nutzungsänderungen bewilligt werden.

3 Gebäude, welche rechtsgültige Baulinien überschreiten, müssen bei wesentlichen Umbauten hinter die Baulinien zurückversetzt werden. Als wesentliche Umbauten gelten insbesondere:

- Versetzungen von Grundmauern und Fassaden;
- Aufstockungen;
- Renovationsarbeiten mit Gebäudeaushöhlungen und/oder Versetzen von Decken;
- Zweckänderungen.

4 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen nachträglich Zusatzdämmungen ausgeführt, darf von den Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um die zusätzliche, technisch notwendige Wärmdämmstärke abgewichen werden.

#### **Artikel 6 :     Ausnahmebewilligungen**

1 Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen, kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des vorliegenden Bau- und Zonenreglementes bewilligen. Es dürfen dabei aber keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen verletzt werden.



## 2 Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen ist zulässig :

1. wenn die Anwendung des Bau- und Zonenreglementes zu ausserordentlichen Schwierigkeiten oder Unzweckmässigkeiten führen würde;
2. für Bauten in öffentlichem Interesse;
3. für provisorische Bauten;
4. für die in der kantonalen Baugesetzgebung vorgesehenen Fälle.

3 Bezüglich Ausnahmen resp. Sonderbestimmungen für Hotelbauten sowie gewerbliche Bauten wird auf die diesbezüglichen Spezialartikel (Art. 56 und 59) verwiesen.

4 Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen verknüpft, mit dem Vorbehalt eines jederzeitigen Widerrufs gewährt oder befristet werden. Ihnen kommt keine präjudizierende Wirkung zu.

5 Werden Ausnahmen beantragt, so kann der Gemeinderat seine Entscheidungen auf Gutachten neutraler Fachleute abstützen. Die Kosten der Begutachtung werden in der Regel dem Antragsteller überbunden.

6 Anträge auf Ausnahmegewilligungen sind bei der öffentlichen Baugesuchsvernehmung speziell zu erwähnen.

## II. GEMEINDEPLÄNE

### Artikel 7 : Gemeindepläne

#### 1 Die Gemeinde erstellt folgende Pläne :

- *Nutzungszonenpläne 1 : 10'000* (und eventuell 1 : 5'000), die das ganze Gemeindegebiet umfassen;
- *Nutzungszonenpläne 1 : 2'000*, welche die Bauzonen sowie die weiteren Nutzungszonen innerhalb des Privateigentums umfassen;
- *Pläne der Erschliessungsanlagen*, namentlich für die Strassen und Wege, die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie für die Abwasserkanalisation;
- *Plan der Fuss- und Wanderwege*, gemäss den Vorgaben der einschlägigen Gesetzgebung des Bundes und des Kantons;
- *Erschliessungsprogramm für die Bauzonen* gemäss Art. 19 RPG und Art. 14 kRPG;



- *Plan bezüglich der Nutzungsreserven* im Baugebiet, der periodisch nachzuführen ist.

2 Nach Bedarf werden folgende weiteren Pläne erstellt:

- Detailnutzungspläne,
- Quartierpläne,
- Baulinien- und Gestaltungsbaulinienpläne.

## **Artikel 8 :     Nutzungszonenpläne**

1 Die Nutzungszonenpläne 1: 10'000 und 1: 2'000 umfassen zusammen das ganze Gemeindegebiet und legen folgende Zonen fest:

- die Bauzonen inkl. die Gewerbezone,
- die Landwirtschaftszonen,
- die Schutzzonen (Ortsbild-, Landschafts- und Naturschutzzonen),
- die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen,
- die Zonen für Sport und Erholung,
- die Abbau- und Deponiezonen,
- die Zonen für Wintersport,
- die Zonen für Anlagen zur Energieerzeugung,
- die Sondernutzungszonen, namentlich die Detailnutzungs- u/o Quartierpläne,
- die archäologischen Zonen.

2 Zudem bezeichnen sie :

- das Waldareal, insbesondere dort, wo dieses die anderen Nutzungszonen tangiert,
- die Gefahrenzonen (Lawinen-, Steinschlag- und Rutschzonen),
- die Quell-, Grundwasser- und Gewässerschutzzonen.

3 Die Nutzungszonenpläne müssen, um Rechtskraft erlangen zu können, der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt, vom Staatsrat vorgeprüft, von der Urversammlung angenommen und vom Staatsrat homologiert sein. Das Verfahren richtet sich nach den diesbezüglichen Vorgaben der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

4 Wenn die Gegebenheiten und Bedürfnisse es erfordern, können die Nutzungszonenpläne den neuen Erfordernissen angepasst werden. Dazu ist ebenfalls das in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung vorgeschriebene Verfahren anzuwenden.

5 Die rechtskräftigen Nutzungszonenpläne sind auf der Gemeindekanzlei und bei der kantonalen Dienststelle für Raumplanung deponiert und können dort eingesehen werden. Sie sind für jedermann verbindlich.

## **Artikel 9 :     Nutzungszonenplan 1: 2'000**

1 Der Nutzungszonenplan 1: 2'000 bildet integrierenden Bestandteil dieses Bau- und Zonenreglementes. Er teilt vor allem das Baugebiet in Zonen unterschiedlicher Ausnützung und Gestaltung ein und legt die räumlichen Anwendungsbereiche der Zonenbestimmungen fest.

2 Bauzonen umfassen das Land, das sich für eine Ueberbauung eignet und/oder bereits weitgehend überbaut ist, und das innert 15 Jahren benötigt wird und erschlossen werden kann.

3 Der Nutzungszonenplan 1: 2'000 enthält:

- die definitiven Bauzonen und die Bauzonen zweiter Erschliessungspriorität,
- die Gewerbezone (mit späterer Nutzungszuordnung),
- die jeweiligen Lärmempfindlichkeitsstufen,
- die im Bauperimeter gelegenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen,
- die im Baugebiet gelegenen Verkehrsflächen,
- die Zonen für Orts- und Dorfbildschutz,
- die das Baugebiet tangierenden und in ihm gelegenen Waldflächen,
- die Gefahrenzonen im Baugebiet und an dessen Rändern,
- die Perimeter rechtsgültiger Quartierpläne.

## **Artikel 10 :    Pläne der Erschliessungsanlagen**

1 Die Pläne der Erschliessungsanlagen enthalten die technischen Projekte für die Basiserschliessung des Gemeindegebietes. Sie bestimmen die Strassen-, Weg-, Trinkwasser-, Kanalisations- und Energieversorgungsnetze.



2 Diese Pläne werden nach den massgeblichen Vorschriften erstellt und periodisch ergänzt und nachgeführt.

3 Die Gemeinde erstellt gemäss Art. 19 RPG und Art. 14 kRPG ein Erschliessungsprogramm für die Bauzonen.

4 Bei der Erstellung der Erschliessungsanlagen kann die Gemeinde aufgrund der einschlägigen Gesetzgebung die Eigentümer zu angemessenen Mehrwertbeiträgen herbeiziehen.

5 Die Gemeinde erarbeitet zudem Uebersichtspläne über den Stand der Erschliessung und über die Nutzungsreserven innerhalb des Baugebietes und führt diese periodisch nach (Art. 21 RPV).

#### **Artikel 11: Fuss- und Wanderwege**

1 Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:

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

2 Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgaben der Gemeinde. Die entsprechenden Pläne unterliegen der Genehmigung durch das Umwelt- und Raumplanungsdepartement.

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

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

5 Die vom zuständigen Departement genehmigten Fuss- und Wanderwegpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und können dort eingesehen werden.

#### **Artikel 12: Inventar der schutzwürdigen Gebäude und Baugruppen**

1 Das Inventar der schutzwürdigen Bauten bestimmt diejenigen Häuser und Häusergruppen, welche einen kultur- und bauhistorischen Wert haben und für Saas Fee sowie dessen Ortsbild typisch und von Bedeutung sind.

2 Die Gebäude, die im Inventar aufgeführt und in den Ortsbildschutzzonenplänen entsprechend bezeichnet sind, dürfen in der Regel nicht abgerissen werden.



Für Umbauten, Fassadenveränderungen, Zweckänderungen usw. gelten die Bestimmungen des Gestaltungsbauregementes vom 31. August 1987.

3 Das Inventar und das Gestaltungsbaureglement sowie eventuelle weitere Reglemente müssen, um Rechtskraft erlangen zu können, von der Urversammlung angenommen und vom Staatsrat homologiert sein.

4 Für neue oder zu aktualisierende Inventare gelten die Verfahrensvorschriften der kantonalen Baugesetzgebung.

### **Artikel 13 : Baulinienplan**

1 Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende und projektierte Strassen und Wege gebaut werden kann. Dies gilt für alle Neu-, An- und Umbauten sowie für Reklametafeln (-schilder) und Einfriedungen. Entlang der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden.

Um Rechtskraft zu erlangen, müssen Baulinienpläne gemäss den einschlägigen Gesetzesbestimmungen (Strassengesetz) öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden.

2 Dachvorsprünge, Balkone und Reklameschilder dürfen um höchstens 1.5 m über die Baulinien hinausragen, wenn zur Strasse eine Lichtraumhöhe von 3 m gewährleistet ist.

3 Der unter das Bauverbot fallende Boden ausserhalb des Strassenkörpers bleibt Eigentum der Anstösser.

4 Rechtskräftige Baulinienpläne sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Sie befinden sich auf der Gemeindekanzlei und können dort eingesehen werden.

5 Unterirdische Verbindungsgänge bis zu einer Maximalbreite von 4 m von der einen auf die andere Strassenseite sind möglich, müssen aber mit der Gemeinde vertraglich festgelegt und im Grundbuch entsprechend eingetragen werden.

6 Entlang der Kantonsstrasse gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

### **Artikel 14 : Strassen ohne Baulinien**

Gegenüber Gemeindestrassen und Gemeindewegen, für welche keine Baulinienpläne bestehen, ist bei Neu- und Umbauten zwischen der Strassenachse und der Baute der normale Grenzabstand gemäss Artikel 44 einzuhalten.

## Artikel 15 : Neue Gemeindestrassen und Strassenverbreiterungen

1 Der Neubau, der Ausbau oder die Korrektur von Gemeindestrassen erfolgt nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes. Der der Gemeinde für die Strasse abgetretene Boden kann für die Überbauung der unmittelbar angrenzenden Parzellen in die Berechnung der Bauvolumenziffer einbezogen werden. Massgebend ist die Parzellierung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Strassenprojektes.

2 Für den freihändigen Erwerb des Bodens bezahlt die Gemeinde eine Entschädigung von Fr. 50.00 pro m<sup>2</sup> und verzichtet gleichzeitig auf die Erhebung eines Mehrwertbeitrages. Durch Beschluss des Gemeinderates kann diese Entschädigung zu Beginn einer Verwaltungsperiode angepasst werden.

3 Wenn der Boden für den Bau der Strasse nicht zum Vorzugspreis gemäss Absatz zwei erworben werden kann, ist den betroffenen Grundeigentümern der volle Verkehrswert der beanspruchten Bodenfläche.

## Artikel 16 : Quartierplan

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

2 Zum Plan ist ein Reglement zu erarbeiten, das alle Merkmale des Quartiers sowie die Vorschriften betreffend Gestaltung, Verkehr, Ver- und Entsorgung, und auch die Ausführungstermine enthält.

Zudem ist jeweils auch ein Energiekonzept einzureichen.

3 In den Ortsbildschutzzonen sind keine Quartierpläne möglich. In den übrigen Zonen muss die von einem Quartierplan erfasste Fläche den Mindestmassen der jeweiligen Zonenbestimmungen entsprechen. Bei Quartierplänen, welche sich über zwei verschiedene Zonen erstrecken, werden die jeweiligen Ausnutzungsbestimmungen anteilmässig umgerechnet.

4 Quartierpläne werden bei Bedarf vom Gemeinderat erlassen. Dies kann durch eigene Veranlassung geschehen oder auf ein entsprechendes Gesuch von Bodeneigentümern. Das Verfahren richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung. Quartierpläne, welche über die Bestimmungen des vorliegenden Bau- und Zonenreglementes hinausgehen, müssen jedoch von der Urversammlung genehmigt und vom Staatsrat homologiert werden.



### **III. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

#### **A) Baugebiet und Erschliessung**

##### **Artikel 17 : Erschliessung des Baugebietes**

1 In den definitiven Bauzonen ist die Erschliessung der Verkehrsanlagen, der Wasser- und Energieversorgung und der Abwasserbeseitigung ausgeführt oder in Ausführung begriffen. Die Gemeinde ist im Rahmen der Erschliessungsplanungen, des Erschliessungsprogrammes und ihrer finanziellen Möglichkeiten für die Ergänzung der Erschliessung besorgt.

2 In den Bauzonen zweiter Erschliessungspriorität wird die Erschliessung von der Gemeinde wohl geplant aber vorläufig noch nicht erstellt und auch nicht unterhalten. Private können die Erschliessung auf ihre Kosten, aber nach den Weisungen der Gemeinde, erstellen und sind, bis zu einem eventuellen Rückkauf durch die Gemeinde, auch für deren Unterhalt verantwortlich. Die zu verwendenden Materialien und die Art der Ausführung haben sich nach den Vorgaben der entsprechenden Gemeindereglemente zu richten.

3 Neue Bauzonen können nur ausgeschieden und erschlossen werden, wenn die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden.

##### **Artikel 18 : Definition der Erschliessung**

1 Ein Grundstück ist dann genügend erschlossen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind :

- a) Vom öffentlichen Strassennetz aus muss vom Bauherrn ein hinreichender und dauernder (ganzjähriger) Zugang zu dem zu überbauenden Teil des Grundstückes nachgewiesen werden. Für gewerbliche Bauten muss die Anlieferung sichergestellt sein.
- b) Alle Anlagen für die Wasser- und die Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz müssen vorhanden sein oder gleichzeitig, gemäss den Plänen der Gemeinde, erstellt werden; der Grundeigentümer muss die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzen.

##### **Artikel 19 : Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet**

1 Für Bauvorhaben auf Grundstücken, welche nicht genügend erschlossen sind, besteht kein Anspruch auf eine Baubewilligung.



2 Einem Baugesuch in unerschlossenem Gebiet kann entsprochen werden, sofern der Bauherr die Erschliessung auf eigene Kosten erbringt, sowie:

- für standortgebundene Bauten und Bauten im öffentlichen Interesse,
- für landwirtschaftliche Bauten,
- für provisorische Bauten, sofern diese nicht länger als ein Jahr bestehen bleiben.

3 Abwässer und Abfälle müssen in jedem Falle gesetzeskonform entsorgt werden.

#### **Artikel 20 :   Abstellplätze für Elektrofahrzeuge**

Vor der Neuzulassung eines Elektrofahrzeuges muss ein entsprechender, ganzjährig erreichbarer Abstellplatz auf Privatgrund (offen oder gedeckt) nachgewiesen werden. Dazu ist jeweils ein Situationsplan einzureichen.

#### **Artikel 21 :   Parkplätze in den Wohnzonen 4 "Leeni" und 5 "Wichulti"**

1 Ausserhalb des autofreien Teils der Gemeinde d.h. für die Bauzonen entlang der Vispe bei Saas Grund, gelten die nachfolgenden Bestimmungen :

Für Neubauten und Umbauten, bei welchen neuer Wohn- oder Geschäftsraum geschaffen wird, sowie für andere wesentlichen Umbauten, sind in unmittelbarer Nähe des Gebäudes ausreichende Abstellplätze für Motorfahrzeuge anzulegen.

Pro Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Parkplatz, pro Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Parkplätze (gedeckt oder im Freien) nachzuweisen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest. Alle Parkplätze müssen ganzjährig benutzbar sein. Die nachgewiesenen Parkplätze sind zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

2 Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, so kann der Gemeinderat den Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an den Bau und Un-

terhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort verpflichten. Ein Anspruch auf einen reservierten Parkplatz auf öffentlichem Grund erwächst mit diesen Beiträgen nicht.

3 Pro fehlender Parkplatz ist vor Baubeginn an die Gemeinde eine Ersatzgebühr zum Erstellen von öffentlichen Parkplätzen zu entrichten. Wenn innerhalb von zwei Jahren ab Erteilung der Baubewilligung die obligatorischen Parkplätze nachgewiesen werden resp. erstellt sind (mit entsprechendem Grundbucheintrag), werden die einbezahlten Ersatzgebühren zinslos zurückerstattet, andernfalls fällt der Betrag endgültig an die Gemeindekasse. Die Ersatzgebühr beträgt Fr. 4'000.-- pro Abstellplatz.

## **B) Gesundheitspolizeiliche Vorschriften**

### **Artikel 22 : Allgemeine gesundheitspolizeiliche Anforderungen**

1 Bei Neubauten und Umbauten müssen alle Räume den gesundheitspolizeilichen Anforderungen genügen. Sie müssen ausreichende Mindesthöhen aufweisen, lüftbar und gut zugänglich sein. Die Mindestraumhöhe der Wohn- und Schlafräume muss bei Neubauten 2.30 m betragen.

2 In Erd- und Kellergeschossen sind Wohnungen nur dann zulässig, wenn diese am Hang auf der Frontseite vollumfänglich und auf den Seiten abgestuft, d. h. bis 40 % im ersten und 60 % im zweiten Obergeschoss, aus dem Boden herausragen. Bei Bauten in der Ebene muss ein Geschoss vollständig (2.30 m) über dem gewachsenen oder abgetragenen Boden gelegen sein, damit es als Wohnung genutzt werden kann.

3 Wohn- und Arbeitsräume müssen genügend Fenster mit direktem Tageslicht aufweisen (Lichtschächte gelten nicht), gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Kälte fachgerecht, gemäss den SIA-Normen, isoliert werden. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Vorschriften über das Energiesparen und die entsprechenden Massnahmen.

4 Für Ventilationen, Lüftungs-, Klimatisations- und Kühlanlagen gelten die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

5 Misthöfe und Jauchegruben sind so auszugestalten, dass sie keine unzumutbaren Belastungen für die Umgebung verursachen. Misthöfe müssen zudem mit einer undurchlässigen Mauer auf ihrer ganzen Höhe umgeben und zugedeckt werden.

6 Für gewerbliche Bauten sind zudem die kantonalen Vorschriften zu beachten.

### **Artikel 23 : Nutzung von erneuerbaren Energien und rationelle Energieanwendung**

1 Neubauten, Umbauten und Anlagen, welche beheizt, gekühlt oder befeuchtet werden, sind so zu erstellen, zu betreiben und unterhalten, dass der Energieverbrauch so tief als möglich gehalten wird.

2 Für die Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden und haustechnischen Anlagen sind die jeweils geltenden Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes sowie die Bestimmungen betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen einzuhalten.

3 Die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern wie Sonne, Wasser, Biomasse oder Wind und die Anwendung von rationellen Energietechniken wie Luft- und Bodenwärme, Abwärmenutzung oder Wärme-Kraft-Kopplung werden von der Gemeinde Saas-Fee im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt.



**Artikel 24 : Verbot übermässiger Einwirkungen**

1 Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums übermässige Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu vermeiden.

2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder, nach der Lage und der Beschaffenheit des Grundstückes, nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, lästige Dünste, Lärm, Erschütterungen oder andere Umweltbelastungen, dies gemäss der einschlägigen Gesetzgebung, insbesondere das Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG), die Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985 und der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

3 In den Nutzungszonenplänen werden die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV festgelegt. Bauten und Anlagen haben in den bereits erschlossenen Bauzonen den Immissionsgrenzwerten und in den noch nicht erschlossenen Zonen den Planungswerten der LSV zu genügen.

4 Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten und/oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartende Entwicklung ein erträgliches Emissionsmass überschreitet.

5 Bei Neu- und Umbauten von Restaurants und Bars sind geschützte Eingänge mit Zwischentüren (Windfänge) zu erstellen.

**C) Sicherheit für die Bewohner und die Öffentlichkeit****Artikel 25 : Unterhalt bestehender Bauten**

Bauten sind vom Eigentümer so zu unterhalten, dass weder Menschen und Tiere noch fremdes Eigentum gefährdet werden.

Schadhafte Gebäude, welche eine Gefahr für die Bewohner oder die Öffentlichkeit darstellen, müssen auf Anordnung des Gemeinderates in Stand gestellt werden. Werden solche Anordnungen nicht befolgt, ist der Gemeinderat befugt, die schadhafte Gebäude auf Kosten der Eigentümer in Stand stellen oder abbrechen zu lassen.

**Artikel 26 : Tragsicherheit**

1 Jedes Gebäude muss so erstellt werden, dass die für seine Zweckbestimmungen notwendige Tragsicherheit gewährleistet ist. Bestehende Gebäude dürfen nur dann erhöht werden, wenn der Nachweis der Tragsicherheit erbracht wird. Im einzelnen sind die Vorgaben der einschlägigen SIA-Normen zu befolgen.

2 Der Gemeinderat kann im Zweifelsfalle diesbezügliche Expertisen verlangen.

3 Neubauten müssen den Erfordernissen der Erdbebensicherheit entsprechen.

#### **Artikel 27 : Vorkehrungen während der Bauzeit**

1 Während der Dauer der Bauarbeiten muss die Baustelle gegen öffentliche Strassen und Plätze mit einer mindestens 1.80 m hohen Bretterwand eingezäunt werden, wobei diese vollumfänglich auf Privatboden zu stehen kommen muss.

2 Das Anbringen von Plakaten und dgl. an den Bretterwänden richtet sich nach dem Reglement betreffend den Plakataushang in der Gemeinde Saas Fee und erfordert eine Bewilligung des Gemeinderates.

3 Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

#### **Artikel 28 : Benützung von öffentlichem Grund**

1 Für jede Benützung von öffentlichem Grund während der Bauarbeiten muss vom Gemeinderat eine Bewilligung eingeholt werden.

2 Das Mischen von Beton und jede andere Arbeit, welche die Oberfläche von Strassen und Plätzen verändern kann, ist verboten.

3 Durch Bauarbeiten (inkl. Transporte) beschädigte Strassen und Trottoirs sind durch die Bauherrschaft und auf ihre Kosten, nach Anweisungen der Gemeinde, in Stand zu stellen.

#### **Artikel 29 : Schutz gegen Schneerutsche**

Alle Dächer sind mit Schneehaltern zu versehen. Der Eigentümer haftet für Schäden und Unfälle infolge von Schneerutschen und/oder von den Dächern fallendem Eis.

#### **Artikel 30 : Regen- und Schmelzwasser**

1 Das Meteorwasser von Dächern muss gefasst und, vom übrigen Abwasser getrennt, in die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser von gewerblich genutzten Terrassen ist in die Schmutzwasser-Kanalisation einzuleiten.

2 Auswerfer sind nicht gestattet.



## **D) Feuerpolizei - Vorschriften**

### **Artikel 31 : Dachausstieg**

Jedes Dach, das einen Kamin aufweist, muss über einen Ausstieg verfügen, durch welchen das Dach betreten werden kann.

### **Artikel 32 : Feuerschutz**

Für den Bau von Feuerstätten und Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Treibstoffen sind die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze, Verordnungen und Reglemente massgebend.

## **E) Ortsbild- und Landschaftsschutz**

### **Artikel 33 : Schutz des Ortsbildes**

1 Jede bauliche Veränderung, jede Terrainverschiebung, jede Reklame- und andere Einrichtung ist so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten sowie in den Ortsbildschutzzonen ist eine besonders sorgfältige Gestaltung der geplanten Neu- und Umbauten erforderlich.

3 Im Bereich der erhaltenswerten alten Gebäudegruppen und Einzelgebäude gelten die Vorschriften des Gestaltungsbaureglementes.

4 Bestehende Bauten sind so zu unterhalten, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

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

### **Artikel 34 : Verweigerung von Bauprojekten zum Schutz des Ortsbildes**

Der Gemeinderat kann ein Bauvorhaben ablehnen, wenn das Gebäude für den Gesamteindruck erheblich störend wirken würde, auch wenn es sonst den vorliegenden Bauvorschriften entspricht.

## **F) Gestalterische Vorschriften**

### **Artikel 35 : Baumaterialien**

1 Generell sind ortsübliche und für die örtlichen, landschaftlichen und klimatischen Gegebenheiten geeignete Baumaterialien zu verwenden. Der Glasanteil darf insgesamt maximal 50 % aller Fassaden betragen, wobei dieser an der Hauptfassade, inklusive Balkontüren und Fenster, nicht grösser sein darf als 80 %.

2 Für die Bedachung der Gebäude sind ausschliesslich Natursteinplatten zu verwenden. Bei Umbauten von älteren Gebäuden sind Ausnahmen nur dann möglich, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre, d.h. wenn zum Decken des Daches mit Natursteinplatten aus statischen Gründen der Dachstuhl unbedingt ausgewechselt werden müsste.

3 Dachlukarnen sind als Giebeldächer auszugestalten und mit dem gleichen Material zu decken wie das Hauptdach. Gestattet sind aber auch Pultdächer, doch müssen diese ein Mindestgefälle von 20 % aufweisen.

4 Mindestens ein Drittel der gesamten Fassadenfläche muss aus Holz bestehen. Das Holz soll in grösseren, zusammenhängenden und funktional begründeten Flächen angebracht werden. Holzgeländer von Balkonen können zu 100 % in die Berechnung des Holzanteils einbezogen werden.

An Stelle von Holzfassaden sind bei Neubauten auch Fassaden aus Bruchsteinmauerwerk zulässig. Der Holz-Pflichtanteil kann bei Neubauten bis zu 50 % durch Bruchsteinmauerwerk ersetzt werden.

5 Der Gemeinderat kann bei spezieller architektonischer Gestaltung (wie bei Gebäuden im Stil der ursprünglichen Walliser Wohnbauten) einzelne ganz in Mauerwerk gehaltene Fassaden bewilligen.

### **Artikel 36 : Mindestflächen für Wohnungen**

Die Wohnungen in Neubauten und bei grösseren Umbauten in bestehenden Gebäuden müssen die folgenden Mindestflächen aufweisen:

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Studios                | 25 m <sup>2</sup>    |
| Zwei-Zimmer-Wohnungen: | 50 m <sup>2</sup>    |
| Drei-Zimmer-Wohnungen: | 75 m <sup>2</sup>    |
| Vier-Zimmer-Wohnungen: | 100 m <sup>2</sup> . |

Als Mindestfläche gelten die Bruttogeschossflächen (jedoch ohne Terrassen / Balkone und Kelleranteile).



**Artikel 37 :   Dachform, Dachaufbauten**

1 Dachformen sind das Satteldach, und das Kreuzdach, mit einer Neigung von 35 bis 45 %. Im Erdgeschoss können vorspringende und verbindende Gebäudeteile mit einem als Terrasse ausgestalteten Flachdach versehen sein. Bei Kreuzdächern dürfen Giebel, welche tiefer als die Hauptfirst liegen, die maximalen seitlichen Zonenhöhen nicht überschreiten.

2 Bei Eingängen, Vorbauten, kleineren Abstellräumen und seitlichen Anbauten, bis maximal 40 % der gesamten Fassadenlänge, sind auch Pultdächer möglich. Diese müssen eine Mindestneigung von 20 % aufweisen und mit dem gleichen Material gedeckt sein wie das Hauptdach. Bei Dachaufbauten muss das Pultdach eine Mindestneigung von 10 % aufweisen.

Wenn Anbauten 40 % der Fassadenlänge überschreiten, müssen diese mit einem Satteldach versehen werden.

3 Dachaufbauten wie Liftaufbauten und ähnliches sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind verboten. Liftaufbauten können in Dachlukarnen eingebaut werden. Bei Umbauten können Liftaufbauten bewilligt werden, wenn diese funktional zwingend notwendig sind.

4 Mansardenfenster und Dachlukarnen dürfen in ihrer gesamten Länge 40 % der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Von der Schnittlinie der Frontfassade mit der Dachhaut bis zur Mansarde muss ein Abstand von 20 % der Totallänge der Fassade, mindestens jedoch 2 m, eingehalten werden.

**Artikel 38 :   Antennen, Sonnenkollektoren**

1 Dachantennen zum Radio- und Fernsehempfang sind grundsätzlich verboten.

2 Das Aufstellen von Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig. Solche sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken. In den Ortsbildschutzzonen sind Parabolspiegel nicht gestattet.

3 Das Aufstellen von Sonnenkollektoren ist grundsätzlich gestattet, ausser in den Ortsbild-Schutzzonen. Es sind nicht reflektierende Elemente zu verwenden. Diese sind harmonisch in das Gebäude einzupassen.

**Artikel 39 :   Reklame- und Hinweisschilder**

1 Äussere Reklameanlagen wie Schilder, Beleuchtungsschriften etc. sowie Verkaufsautomaten usw. dürfen nicht auf den öffentlichen Grund hinausragen.

2 Leuchtreklamen, die nicht mit der Geschäftsnatur des Gebäudes oder einer darin untergebrachten Firma zusammenhängen, sind nicht gestattet. Fassadenbeleuchtungen zu Reklamezwecken sind bewilligungspflichtig. Scheinwerfer und Lauflichter dürfen für Dritte nicht störend wirken.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Reglementes betreffend den Plakatausgang in der Gemeinde Saas Fee.

#### **Artikel 40 : Einfriedungen**

1 Einfriedungen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig. Als solche kommen in Frage: Grünhecken, sofern diese nicht in Skipisten oder Langlaufloipen zu liegen kommen, sowie Holzzäune. Der Gemeinderat kann die Gestaltung der Einfriedungen an Auflagen und Bedingungen knüpfen.

2 Damit die Durchgänge für landwirtschaftliche Zwecke gesichert sind, kann der Gemeinderat verlangen, dass neue Einfriedungen in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze erstellt werden. Auf Verlangen der Gemeinde müssen die Einfriedungen im Winter demontiert werden.

### **IV. ZONENVORSCHRIFTEN**

#### **A) Definitionen**

##### **Artikel 41 : Dimensionen**

1 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem natürlich gewachsenen Boden oder ab dem Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche, bei Satteldächern bis Fusspfette, bei Flachdächern bis zur Oberkante der letzten Decke. Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen. Ein bearbeiteter Boden gilt als gewachsen, wenn frühere Terrainveränderungen vor 10 und mehr Jahren und nicht im Hinblick auf ein späteres Bauvorhaben vorgenommen worden sind.

2 Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

3 Abgrabungen für Treppen und Rampen in die Untergeschosse, wenn diese 20 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, werden zur Ermittlung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet.

4 Die Längen und die Breiten eines Gebäudes entsprechen den Seiten des kleinsten, das Gebäude umschliessenden Rechteckes. Kamine, Lüftungsschächte etc. an den Aussenfassaden, welche eine Tiefe von 0.6 m und eine Breite von 20 % der Fassade



nicht überschreiten, werden nicht zur Gebäudelänge und -breite gerechnet. In der Kernzone gilt für Gewerbebauten im Erdgeschoss bezüglich der Längen und Breiten (inkl. Boni) maximal 30 x 30 m.

5 Die Mindest-Geschosshöhe muss 2.30 m betragen. Umbauten und Sanierungen an bestehenden Bauten sind im bisherigen Rahmen, d. h. mit Beibehalten der bestehenden Geschosshöhe, möglich. Dies gilt auch für Anbauten an bestehende Bauten bis zu maximal 50 % des bisherigen Bauvolumens.

#### Artikel 42 : Bauvolumenziffer

1 Die Bauvolumenziffer gibt das höchstzulässige Verhältnis des oberirdisch umbauten Raumes zur anrechenbaren Landfläche wieder. Das zulässige Mass der Bauvolumenziffer ist in den Zonenvorschriften, Artikel 48 bis 53, geregelt.

2 Als oberirdisch gelten Bauteile über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain. Unberücksichtigt bleiben einzelne Abgrabungen für Treppen und Rampen in die Untergeschosse, wenn diese 20 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

3 Für die Berechnung des umbauten Raumes gelten die Aussenmasse aller geschlossenen Räume. Dazu gehören auch bewohnbare Wintergärten und vollständig geschlossene Terrassen. Bei nachträglichen Aus- und Anbauten von Wintergärten und geschlossenen Terrassen ist jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die maximale Bauvolumenziffer für das Gesamtgebäude eingehalten ist. Nicht angerechnet wird der Raum über und unter vorspringenden freitragenden Bauteilen.

Der Nachweis der Bauvolumenziffer muss nicht erbracht werden für nicht bewohnbare Gebäudeteile bis zu einem Volumen von maximal 20 m<sup>3</sup>.

4 Grundstücke, die an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen, Wege oder Bäche von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Bauvolumenziffer miteinbezogen werden, sofern sie in der Bauzone gelegen und nicht bereits anderweitig für die Ausnützungsberechnung verwendet worden sind. Die so genutzten Grundstückflächen sind mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu belegen und im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde eintragen zu lassen.

*z. Bauv. geht vor  
wie auch z. Bauv. G.*

#### Artikel 43 : Abstände

1 Der Grenzabstand entspricht der kleinstmöglichen horizontalen Distanz zwischen der Fassade und der Eigentumsgrenze. Der Abstand zwischen Gebäude und Eigentumsgrenze darf 3 m nirgends unterschreiten und muss überall zudem mindestens 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe betragen. Ausnahmen können in den Ortsbildschutzzonen zugelassen werden.



2 Hauseingänge und deren Vorbauten dürfen bis höchstens 1.50 m in den ordentlichen Grenzabstand hineinragen, sofern die Breite dieser Elemente einen Drittel der Gebäudelänge nicht überschreitet. Zur Berechnung des Drittels gilt die jeweilige Gesamt-Fassadenlänge.

Als Erker gelten kleine, geschlossene und auskragende Bauelemente an den Fassaden oder an den Hausecken auf der Höhe der Obergeschosse. Sie müssen mindestens 2 m über dem gewachsenen oder abgetragenen Terrain angeordnet sein. Wenn sie breiter sind als 3.5 m, gelten sie als auskragende Gebäudeteile.

Erker sind nur auf drei Seiten eines Gebäudes zugelassen, wobei jede Hausecke als eine Gebäudeseite gilt. Sie können die jeweiligen Gebäudelängen und -breiten um je max. 1.50 m überschreiten. Die Grenzabstände müssen aber eingehalten werden. Über das Dach hinausragende Erker müssen die maximalen Gebäudehöhen einhalten.

3 Anlagen unter Terrain sowie Untergeschosse dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern sie von aussen nicht sichtbar sind und die Umgebung nicht verändert wird. Eine eventuelle Baulinie darf jedoch sowohl ober- wie auch unterirdisch nicht überschritten werden. Auch für ausschliesslich unterirdische Bauten muss jedoch ein formelles Baugesuch eingereicht werden.

4 Bei geschlossener Bauweise darf bis an die Parzellengrenze gebaut werden. Dies bedingt jedoch einen entsprechenden Eintrag in das Grundbuch. Gegen eine öffentliche Strasse oder einen öffentlichen Weg gelten die Bestimmungen von Art. 14 und 15. Gegenüber bestehenden Drittbauten und nicht überbauten Parzellen hingegen sind die reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

5 Unabhängig von der Gebäudehöhe beträgt der Abstand zwischen Gebäude und dem höchsten Punkt der Flussböschung der Fee-Vispe 4 m.

Bei einer Mauer längs der Fee-Vispe beträgt der Abstand zwischen Gebäude und dem äusseren Mauerrand 5 m.

#### **Artikel 44 : Gebäudeabstand**

1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden benachbarter Bauten. Für Bauten auf gleichem Grundstück muss er mindestens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände betragen.

2 Verbindungsgänge zwischen zwei zusammengehörenden Gebäuden sind im Erdgeschoss gestattet. Diese dürfen aber nicht höher sein als die entsprechenden Geschosse. Die maximale Breite beträgt 3 m, und die Länge darf 12 m nicht überschreiten. Derartige Verbindungsgänge sind in den gleichen Materialien zu gestalten wie die angrenzenden Erdgeschosse.



**Artikel 45 :   Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes**

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn ungleich verteilt werden. Die Vereinbarung ist im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

**B)   Nutzungszonen****Artikel 46 :   Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

***I. Bauzonen (dargestellt im Massstab 1 : 2'000)***

| <i>Zone</i>                                    | <i>Bezeichnung</i> |
|------------------------------------------------|--------------------|
| - Staderschutzzone                             | SSZ                |
| - Ortsbildschutzzone                           | OSZ                |
| - Kernzone                                     | KZ                 |
| - Wohnzone 1                                   | WZ1                |
| - Wohnzone 2                                   | WZ2                |
| - Wohnzone 2 A                                 | WZ 2A              |
| - Wohnzone 3 und Reservezone                   | WZ3                |
| - Wohnzone 4 "Leeni"                           | WZ4                |
| - Wohnzone 5 "Wichulti"                        | WZ5                |
| - Gewerbezone (mit späterer Nutzungszuordnung) | GZ                 |
| - Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen       | OEBA               |
| - Zone für Anlagen zur Energieerzeugung        | EA                 |
| - rechtsgültige Quartierpläne                  | QP                 |
| - Verkehrsflächen                              | VF                 |
| - Wald (gemäss Waldkataster)                   | W                  |
| - Gefahrenzonen/Lawinengefahrenzone 1 (rot)    | LG1                |
| - Gefahrenzonen/Lawinengefahrenzone 2 (blau)   | LG2                |
| - Rutschzonen                                  | R                  |
| - Archäologische Zonen                         | ArZ                |

***II. Nutzungszonen im Parzellierungsgebiet (dargestellt im Massstab 1 : 2'000 und 1: 10'000)***

| <i>Zone</i>                                    | <i>Bezeichnung</i> |
|------------------------------------------------|--------------------|
| - Gewerbezone (mit späterer Nutzungszuordnung) | GZ                 |
| - Zone für Sport und Erholung                  | SE                 |
| - Deponiezone                                  | D                  |
| - Landwirtschaftszone                          | L                  |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| - Zone für Wintersport                                | SW        |
| - Wald                                                | W         |
| - Quellschutzzone                                     | Q         |
| - Gefahrenzonen/Lawinengefahrenzone                   | LG1 + LG2 |
| - Rutschzonen                                         | R         |
| - Landschaftsschutzgebiet/Zonen für Landschaftsschutz | LS        |
| - Naturschutzgebiete/Naturschutzzonen                 | NS        |

### **III. Nutzungszonen im übrigen Gemeindegebiet (dargestellt im Massstab 1: 10'000 )**

| <i>Zone</i>                                  | <i>Bezeichnung</i> |
|----------------------------------------------|--------------------|
| - Landschaftsschutzgebiet                    | LS                 |
| - Naturschutzgebiet                          | NS                 |
| - Landwirtschaftszone                        | L                  |
| - Alp- und Weidegebiete                      | A + W              |
| - Zone für Wintersport                       | S                  |
| - Zone für Sport und Erholung                | SE                 |
| - Wald                                       | W                  |
| - Gefahrenzonen/Lawinengefahrenzone 1 (rot)  | LG1                |
| - Gefahrenzonen/Lawinengefahrenzone 2 (blau) | LG2                |
| - Abbau- und Deponiezone                     | A / D              |

#### **Artikel 47 : Ortsbild- und Stadelshutzzone**

1 Die Zone umfasst die alten Stadelgruppen und bezweckt deren integralen Schutz. Ausbauten sind nicht gestattet.

2 Umbauten und Renovationen dürfen nur gemäss der Originalbauweise und mit den entsprechenden Materialien vorgenommen werden.

3 Unterbauten dürfen nur in Bruchstein und Oberbauten in Wandholz gehalten sein; die Dächer müssen mit Steinplatten gedeckt werden.

4 Die Gemeinde kann, auf ein entsprechendes Gesuch hin, Beiträge an die fachgerechte Renovation der alten Stadel leisten.

5 Zur Ortsbildschutzzone gehören im weiteren die in den Ortsbildschutz-Plänen enthaltenen Zonen und Gebäudegruppen. Für diese gelten die Sonderbestimmungen des Gestaltungsbaureglementes vom 31. August 1987.

6 Lärmempfindlichkeitsstufe : ES II



**Artikel 48 : Kernzone**

1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines baulich und funktionell attraktiven Dorfsentrums. Sie ist für Wohn-, Verwaltungs-, Kultur- und mässig störende Gewerbebauten sowie Läden, Geschäftslokale und Gastbetriebe bestimmt.

|                                  |   |                                        |
|----------------------------------|---|----------------------------------------|
| <i>Bauweise</i>                  | : | offen oder geschlossen (siehe Abs. 3)  |
| <i>Bauvolumenziffer</i>          | : | 3.85                                   |
| <i>Gebäudehöhe</i>               | : | Seitenfassade 13 m; Giebelfassade 15 m |
| <i>Gebäudelänge</i>              | : | max. 25 m                              |
| <i>Gebäudebreite</i>             | : | max. 25 m                              |
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | : | ES II                                  |
| <i>Quartierplanfläche:</i>       |   | <u>mindestens 3'000 m<sup>2</sup></u>  |

2 Neue Stallbauten sind nicht zugelassen.

3 Innerhalb der Kernzone ist die geschlossene Bauweise für das Erdgeschoss längs der Strassen mit rechtskräftigen Baulinien zulässig. Die maximale Höhe solcher Geschosse darf 3.50 m nicht überschreiten. Die Spezialbestimmungen der Baulinien gelten jeweils nur für die in einer Bautiefe entlang der Baulinien erstellten Bauten. Bei geschlossener Bauweise soll die horizontale Fassadenabstufung 1 m nicht übersteigen.

**Artikel 49 : Wohnzone 1**

1 *Zweck der Zone* : Förderung einer attraktiven Ueberbauung für Wohnen und Geschäfte, auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie Gastbetriebe.

Nicht gestattet sind neue Stallbauten.

*Bauweise* : Offen oder geschlossen;  
Entlang der Dorfstrasse Kalbermatten - Wildi ist eine geschlossene Bauweise für das Erdgeschoss gestattet. Die maximale Höhe solcher Geschosse darf 3.5 m nicht überschreiten.

Die Spezialbestimmungen der Baulinien gelten jeweils nur für Bauten in einer Bautiefe entlang der Baulinien.

Bei geschlossener Bauweise soll die horizontale Fassadenabstufung 1 m nicht übersteigen.

|                                  |   |                                        |
|----------------------------------|---|----------------------------------------|
| <i>Bauvolumenziffer</i>          | : | 3.35                                   |
| <i>Gebäudehöhe</i>               | : | Seitenfassade 13 m, Giebelfassade 15 m |
| <i>Gebäudelänge</i>              | : | max. 20 m                              |
| <i>Gebäudebreite</i>             | : | max. 15 m                              |
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | : | ES II                                  |
| <i>Quartierplanfläche</i>        | : | mindestens 5'000 m <sup>2</sup>        |

2 Für Gebäude am Hang entlang der Fee-Vispa gilt auf der Seite der Vispa die maximale Gebäudehöhe für die Seitenfassade nicht. Die maximale Gebäudehöhe für die Giebelfassade muss hingegen eingehalten werden.

#### Artikel 50 : Wohnzone 2 A (Gebiete Halte – Oberer Willdi)

|                                  |   |                                                                                                                             |
|----------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zweck der Zone</i>            | : | Förderung einer attraktiven Ueberbauung für Wohnen und Geschäfte, auch mässig störende Gewerbebetriebe, sowie Gastbetriebe. |
| <i>Bauweise</i>                  | : | offen                                                                                                                       |
| <i>Bauvolumenziffer</i>          | : | 3.35                                                                                                                        |
| <i>Gebäudehöhe</i>               | : | Seitenfassade 11 m; Giebelfassade 13 m;                                                                                     |
| <i>Gebäudelänge</i>              | : | max. 20 m                                                                                                                   |
| <i>Gebäudebreite</i>             | : | max. 16 m                                                                                                                   |
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | : | ES II                                                                                                                       |
| <i>Quartierplanfläche</i>        | : | mindestens 6'000 m <sup>2</sup>                                                                                             |

#### Artikel 51 : Wohnzone 2

|                       |   |                                                                                                                             |
|-----------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zweck der Zone</i> | : | Förderung einer attraktiven Ueberbauung für Wohnen und Geschäfte, auch mässig störende Gewerbebetriebe, sowie Gastbetriebe. |
|-----------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                  |   |                                         |
|----------------------------------|---|-----------------------------------------|
| <i>Bauweise</i>                  | : | offen                                   |
| <i>Bauvolumenziffer</i>          | : | 2.90                                    |
| <i>Gebäudehöhe</i>               | : | Seitenfassade 11 m; Giebelfassade 13 m; |
| <i>Gebäudelänge</i>              | : | max. 18 m                               |
| <i>Gebäudebreite</i>             | : | max. 15 m                               |
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | : | ES II                                   |
| <i>Quartierplanfläche</i>        | : | mindestens 6'000 m <sup>2</sup>         |

#### **Artikel 52 : Wohnzone 3 und Zone zweiter Erschliessungspriorität**

*Zweck und Ziel* : Förderung einer attraktiven Ueberbauung für Wohnen. Zulässig sind auch Gastgewerbebetriebe, welche keine Belästigungen/Störungen verursachen.

Neue Stallbauten sind an sich möglich, sofern sie zur Bewirtschaftung der Landwirtschaftszonen und auf einen Standort innerhalb der Zone angewiesen sind.

|                                  |   |                                       |
|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| <i>Bauweise</i>                  | : | offen                                 |
| <i>Bauvolumenziffer</i>          | : | 1.90                                  |
| <i>Gebäudehöhe</i>               | : | Seitenfassade 9 m, Giebelfassade 11 m |
| <i>Gebäudelänge</i>              | : | max. 12 m                             |
| <i>Gebäudebreite</i>             | : | max. 10 m                             |
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | : | ES II                                 |
| <i>Quartierplanfläche</i>        | : | mindestens 7'000 m <sup>2</sup>       |

In der Zone zweiter Erschliessungspriorität werden Bauten nur bewilligt, wenn die erforderliche Erschliessung entweder vorhanden ist oder durch den Gesuchsteller selber erbracht wird.

#### **Artikel 53 : Wohnzone 4 "Leeni"**

*Zweck der Zone* : Förderung einer attraktiven Überbauung für Wohnen und Ferien; möglich sind auch mässig störende Gewerbebetriebe.

|                                  |   |                                                            |
|----------------------------------|---|------------------------------------------------------------|
| <i>Bauweise</i>                  | : | offen                                                      |
| <i>Bauvolumenziffer</i>          | : | 1.90                                                       |
| <i>Gebäudehöhe</i>               | : | Seitenfassade 9 m, Giebelfassade 11 m                      |
| <i>Gebäudelänge</i>              | : | max. 12 m                                                  |
| <i>Gebäudebreite</i>             | : | max. 10 m                                                  |
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | : | ES II                                                      |
| <i>Quartierpläne</i>             | : | gestattet bei einer Mindestfläche von 7'000 m <sup>2</sup> |

2 Vor Erteilen einer Baubewilligung muss eine hinreichende und dauernd gesicherte Zufahrt vom öffentlichen Strassennetz zur Bauparzelle vorhanden sein oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden.

3 Bezüglich Parkplatz gelten die Bestimmungen des Artikels 21.

4 Die im Zonenplan und im Waldkataster festgehaltenen Baumbestände dürfen nicht beeinträchtigt werden.

5 Längs der Vispa muss ein Mindestabstand von 4 Metern von der Eigentumsgrenze gegen den Fluss hin eingehalten werden. Diese Fläche ist der Öffentlichkeit freizuhalten. Bezüglich Abstand gegenüber der Uferbestockung gelten die einschlägigen Vorschriften der Waldgesetzgebung.

#### **Artikel 54 : Wohnzone 5 "Wichulti"**

|                                  |   |                                                                                                             |
|----------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zweck der Zone</i>            | : | Förderung einer attraktiven Überbauung für Wohnen und Ferien.<br><br>Neue Stallbauten sind nicht gestattet. |
| <i>Bauweise</i>                  | : | offen                                                                                                       |
| <i>Bauvolumenziffer</i>          | : | 1.45                                                                                                        |
| <i>Gebäudehöhe</i>               | : | Seitenfassade 7 m, Giebelfassade 9 m                                                                        |
| <i>Gebäudelänge</i>              | : | max. 12 m                                                                                                   |
| <i>Gebäudebreite</i>             | : | max. 10 m                                                                                                   |
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | : | ES II                                                                                                       |
| <i>Quartierpläne</i>             | : | gestattet bei einer Mindestfläche von 7'000 m <sup>2</sup>                                                  |



2 Vor Erteilen einer Baubewilligung muss eine hinreichende und dauernd gesicherte Zufahrt vom öffentlichen Strassennetz zur Bauparzelle vorhanden sein oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden.

3 Bezüglich Parkplätze gelten die Bestimmungen des Art. 21.

4 Die bestehenden und im Zonenplan festgehaltenen Baumbestände dürfen nicht beeinträchtigt werden.

5 Längs der Vispa muss ein Mindestabstand von 4 Metern von der Eigentumsgrenze gegen den Fluss hin eingehalten werden. Diese Fläche ist der Öffentlichkeit freizuhalten. Bezüglich Abstand gegenüber der Uferbestockung gelten die Vorschriften der Waldgesetzgebung.

#### **Artikel 55 : Gewerbezone (mit späterer Nutzungszuordnung)**

1 *Zweck der Zone:* Diese Zone ist ausschliesslich für Gewerbe- und dazugehörige Verwaltungsbauten bestimmt. Gebäudehöhe, Aussendimensionen und Abstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

2 Als Mindestabstände gelten die den jeweiligen Gebäudehöhen entsprechenden Grenzabstände.

3 Anlagen mit übermässigen Emissionen sind untersagt (vgl. LSV).

*Lärmempfindlichkeitsstufe* : ES III

#### **Artikel 56 : Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

1 Diese Zone umfasst diejenigen Gebiete, welche im Eigentum der Öffentlichkeit stehen und welche zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse genutzt werden sollen. Privatbauten sind nicht zugelassen.

2 Die Gebäudedimensionen richten sich nach den Erfordernissen der zu erstellenden Bauten. Dabei ist gebührend auf die umliegenden Bauten sowie das Dorf- und das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

*Bauweise* : offen oder geschlossen

*Grenzabstand* : 1/3 Höhe, mindestens aber 3 m

*Lärmempfindlichkeitsstufe* : In der Zone bei der Kirche ES II  
In der Zone am Dorfeingang ES III

**Artikel 57 : Zone für Anlagen zur Energieerzeugung**

In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche zur Erzeugung und Verteilung elektrischer Energie dienen sowie damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Bauten.

*Lärmempfindlichkeitsstufe* : ES III

**Artikel 58 : Sonderbestimmungen für Hotel- und Gewerbebauten**

1 Hotelbauten und mässig störende Gewerbebetriebe sind in der Kernzone sowie in den Wohnzonen 1, 2 und 2 A zugelassen; Hotelbauten sowie nicht störende Gewerbebetriebe auch in der Wohnzone 3.

2 Als Gewerbebetriebe werden Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe (Verkausflächen, Gastbetriebe ausserhalb Hotelbauten, Büros, Praxen etc.) definiert. Die Sonderbestimmungen für Gewerbebauten gelangen dann zur Anwendung, wenn das entsprechende Gebäude zu 70 % gewerblich genutzt wird. Solche dürfen die maximalen Längen und Breiten um höchstens 20 % überschreiten.

3 Hotelbauten dürfen die höchst zulässigen Gebäudehöhen pro Zone nicht überschreiten. Ausnahmen sind nur im Rahmen eines Quartierplanes mit besonderen Gestaltungen möglich.

4 Für reine Hotelbauten gelten im Erdgeschoss bis maximal 5 m Höhe keine Beschränkungen der Längen und Breiten. Die maximalen Längen und Breiten dürfen in den Obergeschossen bis 50 % überschritten werden.

5 Für reine Hotelbauten gelten keine Begrenzungen der Bauvolumenziffern.

6 Die vorangehenden Bestimmungen gelten für Aparthotels nicht. Aparthotels müssen Allgemeinräume für die hotelmässige Nutzung aufweisen und entsprechend bewirtschaftet werden. Diese hotelmässige Nutzung beträgt bei Bauten bis 5'000 m<sup>3</sup> mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche des Gesamtgebäudes und bei Bauten über 5'000 m<sup>3</sup> mindestens 25 %. Zu diesen Allgemeinräumen gehören Empfang, Reception (mit Schlüsseltafel, Schliessfachanlage Gepäckraum etc.), Sekretariat, Aufenthaltsraum, Frühstücksraum mit Frühstücksküche, Unterhalts- und Portierdienst usw.; ausgenommen sind Wellness- und Fitnessbereiche.

7 Hotelbauten, die den Bonus gemäss Absatz 4 beanspruchen, sowie Aparthotels dürfen während 10 Jahren nicht umgenutzt werden.



**Artikel 59 : Archäologische Zonen**

- 1 In der archäologischen Zone sind vor den Aushubarbeiten Sondierungen und, falls diese positiv ausfallen, Ausgrabungen durchzuführen. Die Baugesuchsunterlagen in dieser Zone müssen der Sektion Archäologie zur Stellungnahme unterbreitet werden.
- 2 Die Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie entscheidet nach Rücksprache mit dem Gemeinderat innert der gesetzlichen Auflagefrist, ob und in welchem Umfang Sondierungen bez. Ausgrabungen angeordnet werden. Mehrkosten infolge durch die Sondierungen oder Ausgrabungen bedingten Mehrarbeiten gehen zu Lasten der Sektion Archäologie.
- 3 Bei allfälligen archäologischen oder ähnlichen Funden ist die kantonale Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.

**Artikel 60 : Landschaftsschutzgebiete / Zone für Landschaftsschutz**

- 1 Landschaftsschutzzonen sollen der Erhaltung von besonders schönen, eigenartigen und wertvollen Landschaftselementen dienen. Diese sind im Prinzip ungeschmälert in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Wo Landschaftsschäden bestehen, sollen diese nach Möglichkeiten behoben bzw. saniert werden.

Zu diesen gehört auch das Auenschutzgebiet von nationaler Bedeutung „Feegletscher“ (siehe Zonnennutzungsplan 1 : 10'000).

- 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie standortgebunden oder zur Pflege und Bewirtschaftung dieser Gebiete unablässig sind. Solche Bauten müssen so gestaltet werden, dass sie sich bestmöglichst in die Landschaft einfügen.

**Artikel 61 : Naturschutzgebiete / Naturschutzzonen**

- 1 Naturschutzzonen umfassen Gebiete, welche aufgrund ihrer Art und ihrer Vegetation, Flora und Fauna schützenswert sind. Sie sollen in ihrer Eigenart erhalten und gepflegt werden.
- 2 Bauten und Anlagen sind grundsätzlich untersagt, ausser wenn solche zum Erhalt und zur Pflege erforderlich sind.
- 3 Eventuell notwendige Beseitigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölz sowie von Einzelbäumen bedürfen einer Bewilligung und sind durch Ersatzbepflanzungen zu kompensieren.
- 4 Der Gemeinderat kann, wenn es der Zweck der Naturschutzzonen erfordert, weitere Schutzvorschriften erlassen.

**Artikel 62 : Wald, Feldgehölze und Hecken**

1 *Wald*: Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Als Wald gelten auch Weidwälder, bestockte Weiden (Wytweiden) und Selven, unbestockte oder ertragslose Flächen eines Waldgrundstückes wie Blössen, Waldstrassen und andere forstliche Bauten und Anlagen, sowie Grundstücke, für die eine Aufforstungspflicht besteht.

2 Im Wald gelten in Bezug auf das Erstellen, Ändern und Erhalten von Bauten und Anlagen sowie für Rodungen usw. die einschlägigen Bestimmungen der Waldgesetzgebung des Bundes und des Kantons.

3 Innerhalb der Bauzonen muss von den im Waldkataster festgelegten Waldrändern für Bauten ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden.

4 *Feldgehölze und Hecken*: Als Feldgehölze und Hecken gelten die mit einheimischen und standortgerechten Büschen und Sträuchern bestockten Flächen, die nicht Waldareal darstellen.

5 Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzonen sind gemäss Art. 18 NHG und Art. 18 JSE geschützt. Danach wird mit Haft oder Busse bestraft, wer vorsätzlich und ohne Bewilligung Feldgehölze oder Hecken beseitigt.

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

**Artikel 63 : Gefahrenzonen**

1 Lawinenzonen A (rote Lawinenzonen) sind Gebiete mit erheblicher Lawinengefahr. In diesen Gebieten dürfen keine Neubauten erstellt werden, die dem ganzjährigen Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen.

Ausnahmsweise dürfen in diesen Gebieten Umbauten und Zweckänderungen vorgenommen werden, wenn damit der Schutz verbessert werden kann.

2 Lawinenzonen B (blaue Lawinenzonen) sind Gebiete mit schwächerer Lawinengefahr. Baugesuche in diesen Gebieten sind bezüglich ihrer Gefährdung einer näheren Prüfung zu unterziehen. Massgebend sind die einschlägigen Richtlinien des Bundes und des Kantons.

Der Gemeinderat ist berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen wie besondere Stellung, Ausbildung u/o Verstärkung des Gebäudes usw. zu verlangen. Dabei kann er sich auf Gutachten von Fachleuten abstützen.



3 Rutschgebiete sind potentielle oder effektiv geologisch instabile Zonen. Für Baugesuche in diesen Zonen sind geologisch/geotechnische Gutachten zu erstellen, welche die erforderlichen Vorsichtsmassnahmen zum Schutz des geplanten Gebäudes festlegen.

4 Der Gemeinderat schafft für die Gefahrenzonen eine Alarmorganisation und bereitet einen Evakuationsplan vor.

5 Mit der Erteilung einer Baubewilligung in diesen Zonen übernehmen weder die Gemeinde noch die von ihr beauftragten ausführenden Organe irgendwelche Haftung.

#### **Artikel 64 : Rutschzonen**

Diese Zonen umfassen alle erwiesenen und potentiellen Rutschgebiete (Rutschungen, Sackungen, Rufen usw.).

In den Zonennutzungsplänen sind diese Rutschzonen wie folgt unterschieden:

- Gefahrenzone A: hohe Rutschgefahr
- Gefahrenzone B: mittlere Rutschgefahr
- Gefahrenzone C: kleine Rutschgefahr

In der Gefahrenzone A mit hoher Rutschgefahr werden keine Bauten bewilligt, falls deren Standort Personen, Tiere und weitere bedeutende Güter gefährden kann.

In der Gefahrenzone B mit mittlerer Rutschgefahr ist für jegliche Baute dem Baugesuch ein geologisch/geotechnisches Gutachten beizulegen. Dieses hat den Zustand des Baugeländes unter Berücksichtigung der aktuellen Deformations- und Niederschlagsmessungen zu beurteilen und die Eignung des Bauvorhabens am vorgesehenen Standort zu überprüfen. In diesem Gutachten ist zudem mindestens die Notwendigkeit folgender Massnahmen abzuklären:

- Einhalten des Sicherheitsplanes gemäss SIA-Norm 160,
- Erstellen einer Bodenplatte und des Untergeschosses in armiertem Beton,
- Fassen und Ableitung von Sicker-, Hang- und Oberflächenwasser,
- Notwendigkeit passiver Schutzmassnahmen gegen Steinschlag.

Der beauftragte Geologe/Geotechniker muss die Bauarbeiten vor Ort überwachen und die Durchführung der erforderlichen Massnahmen nach Bauende der Gemeinde schriftlich bestätigen.

In der Gefahrenzone C mit kleiner Rutschgefahr hat der Bauherr durch einen Fachmann nachzuweisen, dass die für die Gefahrenzone B mindestens verlangten Massnahmen nicht erforderlich sind. Nach Öffnen der Baugrube muss die Gemeinde schriftlich über die tatsächlich angetroffenen Baugrundverhältnisse orientiert werden.

Die Gemeinde lässt einmal pro Jahr eine geodätische Aufnahme durchführen zur Beobachtung von eventuellen Veränderungen in den Rutschzonen. Sie trifft die notwendigen Vorkehrungen zur Verbesserung der Sicherheit (Entwässerung, Sprengungen von Steinblöcken etc.). Bei Veränderung der geologischen Bedingungen kann sie Änderungen der Reglementsbestimmungen einleiten.

Bei zunehmender Gefahr kann der Gemeinderat in allen drei Zonen Sondermassnahmen wie die Evakuierung einer Zone anordnen und/oder erteilte Baubewilligungen ohne Entschädigungspflicht zurückziehen.

Die Kosten für die geologisch/geotechnischen Beurteilungen und Abklärungen der erforderlichen Massnahmen sowie die Baukontrolle gehen zu Lasten der Bauherrschaft resp. des Grundstückeigentümers.

#### **Artikel 65 : Quell- und Grundwasserschutzzonen**

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

2 Die Schutzzonen werden unterteilt in:

- . Zone SI (Fassungsbereich): sie ist eingezäunt und sollte im Besitze des Eigentümers der Fassung sein. Landwirtschaftliche Nutzung und das Erstellen von Bauten sind verboten.
- . Zone SII (engere Schutzzone); Bauten und Anlagen sind verboten. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.
- . Zone SIII (weitere Schutzzone): der Wohnungsbau ist unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten für Industrie und Gewerbe sind verboten. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

3 Innerhalb der Gewässerschutzzonen, der Gewässerschutzareale und der provisorischen Gewässerschutzzonen soll der Gesuchsteller mit seiner Beurteilung den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

4 Im allgemeinen müssen alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen mit den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz übereinstimmen (Wegleitung

zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale).

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



**Artikel 66 :   Landwirtschaftszone**

1 Landwirtschaftszonen umfassen gemäss Art. 22 KRPG jenes Land, das:

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

2 Sie dienen der langfristigen Erhaltung der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen und dürfen ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt werden.

3 In der Landwirtschaftszone dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit diese der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und den damit verbundenen Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

4 Umbauten, welche eine Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude bezwecken (Ställe, Scheunen, Alphütten) werden nur bewilligt, wenn die Ver- und Entsorgung gewährleistet ist, der Eingriff bescheiden bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

5 Lärmempfindlichkeitsstufe:     ES III.

**Artikel 67:    Zone für Sport und Erholung**

1 Diese Zone wird - soweit nicht eine prioritäre andere Nutzung dies ausschliesst – primär landwirtschaftlich genutzt.

2 Sie ist, zusätzlich zur landwirtschaftlichen Grundnutzung, für Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen. Solche und die dazugehörigen betriebsbedingten Bauten sind erlaubt, sind aber im Rahmen der spezialgesetzlichen Verfahren zu bewilligen.

3 Die genaue Nutzungsart des Bodens ist in dieser Zone in einem Detailnutzungsplan festzulegen. Innerhalb des Privateigentums müssen derartige Detailnutzungspläne der Urversammlung unterbreitet werden.

4 Bauten und Anlagen haben den Erfordernissen der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen, insbesondere was die Lärmimmissionen auf die angrenzenden Baugebiete betrifft.

5 Lärmempfindlichkeitsstufe:     ES III.

**Artikel 68 : Deponiezone und Abbaugelände**

- 1 In der Deponiezone ist das Ablagern von Bauschutt und dgl. nur im Rahmen des entsprechenden Gemeindereglementes gestattet.
- 2 Die Nutzungsmöglichkeiten und -grenzen sowie die Gestaltung richten sich nach den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Sondervorschriften.
- 3 In den Abbaugeländen dürfen Materialien nur mit einer Bewilligung und zu den Bedingungen der Burgergemeinde entnommen werden.

**Artikel 69 : Zonen für Wintersport**

- 1 Die Zonen für Wintersport umfassen die für den Ski- und Snowboardsport geeigneten und entsprechend genutzten Gebiete. In diesen Zonen sind die dazu erforderlichen Bauten und Anlagen gestattet, doch richten sich deren Bewilligungsverfahren nach der einschlägigen Spezialgesetzgebung. Stationsgebäude und andere standortbedingte Gebäude (Garagen für Pistenfahrzeuge, Transformerstationen, Pumpstationen, Bergrestaurants, Beschneiungsanlagen etc.) sind zwingend Gegenstand eigener Baubewilligungsverfahren. Dies gilt auch für alle Geländeänderungen.
- 2 In diesen Gebieten ist der Bauherr für eine einwandfreie Ver- und Entsorgung verantwortlich und hat auf seine Kosten die erforderlichen Einrichtungen, Leitungen etc. zu errichten.
- 3 Die technische Beschneigung der Skipisten ist gestattet. Die gesetzlichen Bewilligungsverfahren sowie die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Grundsätze des Richtplankoordinationsblattes D.10 des kantonalen Richtplanes sind dabei einzuhalten.

**Artikel 70 : Übriges Gemeindegebiet**

Das übrige Gemeindegebiet umfasst all jene Flächen des Gemeindeterritoriums, welche keiner der vorangehenden Zonen zugeordnet sind. Es handelt sich dabei um die unproduktiven Fels- und Berggebiete sowie die Gletscher. Es kann auch Gebiete umfassen, deren Nutzung in den Nutzungszonenplänen noch nicht festgelegt ist.



## V. BAUGESUCHE, VERFAHREN UND BAUAUSFUEHRUNG

### Artikel 71 : Baubewilligungspflicht

1 Folgende Bauvorhaben bedürfen der Bewilligung der zuständigen Behörde:

1. Die Erstellung, der Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Der totale oder teilweise 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, Transformatorenanlagen sowie Freilufthoch- und Freiluftniederspannungsschaltanlagen;
  - c) Privatstrassen und andere Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Leitungen;
  - d) Mauern und Einfriedungen;
  - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Misthöfen;
  - f) Ablagerungs- und Abstellplätze unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, Eisen, Harassendepots und dergleichen;
  - g) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätze, Plätze für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
  - h) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
  - i) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m<sup>2</sup>;
  - k) Reklameeinrichtungen;
  - l) Biogasanlagen und Jauchegruben;

2 Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes;

- b) Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) von mehr als 1.50 m Höhe;
- 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 Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten) merklich zu verändern.

## Artikel 72 : Baugesuch

1 Das Gesuch ist dem Gemeinderat in Form eines im Format A4 geordneten Dossiers in fünffacher Ausführung einzureichen.

2 Es ist das amtliche, bei der Gemeinde zu beziehende, Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt und vom Bauherrn und vom Projektverfasser unterzeichnet sein.

3 Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die Projektpläne;
- c) einen das ganze Baugrundstück umfassenden Umgebungsgestaltungsplan,
- d) ein topographischer Kartenausschnitt im Massstab 1: 25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;
- e) ein gültiger Grundbuchauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern diese für die Bewilligung notwendig ist;
- e) die Berechnung der Bauvolumenziffer und der Nachweis der Holzanteile;
- f) Beilagen zur Erdbebensicherheit der Bauwerke;
- g) die notwendigen energietechnischen Nachweise, und bei Minergie-Bauten, ein vollständiges Minergie-Dossier;

4 Der Gemeinderat kann weitere Dokumente (Fotos des derzeitigen Zustandes, Fotomontagen usw.) oder die Herstellung eines Modells verlangen, wenn er dies zur besseren Beurteilung des Bauwerkes als notwendig erachtet.



5 Für Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Plänen fotografische Reproduktionen oder Darstellungen mit Angabe der zu erstellenden Vorrichtungen und der Masse vorgelegt werden.

6 Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann der Gemeinderat von den Erfordernissen der Baueingabe (Baugesuch) abweichen.

### **Artikel 73 : Vorentscheid**

1 Der Gesuchsteller kann vor Einreichung eines definitiven Baugesuches eine Vormeinung der Baubehörde einholen.

Eine solche ist im Rahmen des Verwaltungsrechtes verbindlich, sofern sich die Gegebenheiten nicht wesentlich ändern.

2 Zur Begutachtung sind mindestens ein Situationsplan sowie Grundriss- und Ansichtspläne im Massstab 1 : 200 oder 1 : 100 einzureichen.

### **Artikel 74 : Inhalt der Pläne**

1. Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die auf den Bauparzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen und die Flächen des Baugrundstückes;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung;
- 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 Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude und den Waldgrenzen;
- g) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- h) bei Neubauten der Standort der nächsten Hydranten;
- i) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen.

## 2. Projektpläne:

1 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 Feuerungs-, Wärmeerzeugungs- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichen 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.

2 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.

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

## **Artikel 75 : Baugespann**

1 Für Neubauten und grössere Umbauten ist ein Baugespann aufzustellen, welches die künftige Gestalt der Baute erkennen lässt. 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.

2 Das Baugespann muss bei Beginn der Vernehmlassungsfrist stehen. Werden keine Einsprachen erhoben, ist das Baugespann nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, ausser wenn die zuständige Behörde etwas anderes verfügt.



**Artikel 76 : Öffentliche Auflage**

- 1 Nach Erhalt des Baugesuchs prüft die Gemeinde dessen Richtigkeit und Vollständigkeit. Unvollständige oder vorschriftswidrige Baueingaben weist sie an den Gesuchsteller zur Ergänzung oder Korrektur zurück.
- 2 Das vollständige Gesuchsdossier wird während der gesetzlichen Frist auf der Gemeindekanzlei zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflage wird durch Publikation im Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag angezeigt.

**Artikel 77 : Einsprachen / Rekurse**

- 1 Einsprachen gegen ein Baugesuch/Bauvorhaben müssen mit eingeschriebenem Brief bis 10 Tage nach dessen Veröffentlichung an den Gemeinderat gerichtet werden.
- 2 Mit der Einsprache kann geltend gemacht werden, das Bauvorhaben widerspreche den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
- 3 Zur Einsprache sind befugt:
  - a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;
  - b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.
- 4 Während der Einsprachefrist können Rechtsverwahrungen angemeldet werden. Diese bezwecken die Orientierung des Gesuchstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entscheidungsansprüche, die daraus abgeleitet werden.

**Artikel 78 : Entscheide der Baubehörden**

- 1 Zuständig zum Erteilen von Baubewilligungen sind:
  - a) Der Gemeinderat für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen. Als Bauzonen gelten Wohnzonen, Kernzonen, Gewerbezone, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Zonen für Sport und Erholung.
  - b) Die Kantonale Baukommission für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Dazu gehören namentlich Bauvorhaben, die eine Ausnahme im Sinne von Art. 24 RPG erfordern, weiter Bauvorhaben in den Landwirtschaftszonen, in den

Schutzzonen, in den Abbau- und Deponiezonon sowie innerhalb des Waldareals und in den weiteren Nutzungszonen.

2 Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden, so kann die Gemeindebehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung einladen. Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

3 Nach Ablauf der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlungen prüft die Gemeinde, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Trifft dies zu, so kann sie das Gesuch dem kantonalen Bausekretariat zum Einholen der Vormeinung der kantonalen Fachstellen übermitteln.

4 Nach Kenntnisnahme der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung.

5 Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen widerspricht.

6 Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie zur Kenntnisnahme dem kantonalen Bausekretariat schriftlich gemäss den einschlägigen Vorschriften der Baurechtsgrundlagen und der Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege eröffnet.

7 Baugesuche, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung an das kantonale Bausekretariat weiter. Nach Prüfung der Gesuche und Durchführung der erforderlichen Verfahren entscheidet die kantonale Baukommission über diese Gesuche.

## **Artikel 79 :   Projektänderungen**

1 Eine bewilligte Baute muss gemäss den genehmigten Plänen ausgeführt werden. Für jede Projektänderung ist ein neues Baugesuch einzureichen.

2 Ändert der Baugesuchsteller während des Baubewilligungs- oder Baubeschwerdeverfahrens sein Projekt, namentlich um den Einwänden der Behörden, der Einsprecher oder der Beschwerdeführer Rechnung zu tragen, so kann das Verfahren ohne Neupublikation fortgesetzt werden, wenn nicht öffentliche Interessen zusätzlich betroffen sind und wenn das Projekt in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die Einsprecher, die Beschwerdeführer und allenfalls von der Änderung berührte Dritte sind zur Projektänderung anzuhören. Ihr Beschwerderecht bleibt vorbehalten.



**Artikel 80 : Geltungsdauer einer Baubewilligung**

1 Die Baubewilligung erlischt, wenn innert drei Jahren nach Eintreten deren Rechtskraft mit dem Bau nicht begonnen wird. Der Bau gilt als begonnen, wenn der Betonboden oder die Fundamentstreifen erstellt sind.

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

**Artikel 81 : Beginn und Dauer des Baus**

1 Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

a) keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Spezialbewilligungen rechtskräftig vorliegen;

b) Einsprachen vorliegen,

innert der Frist von zehn Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde;

im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung nach rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

2 Angefangene Bauarbeiten sind, wichtige Gründe ausgenommen, möglichst ohne Unterbruch zu beenden.

3 Wenn die Arbeiten ohne zwingende Gründe eingestellt bleiben, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Vollendung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls den Abbruch der begonnenen Baute mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangen.

4 Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen eine vorzeitige Aushubbewilligung erteilen.

**Artikel 82 : Kontrollen**

1 Die Baupolizeibehörde hat 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 der Baugrube

1. das Schnurgerüst und
2. der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie;

c) während den Bauarbeiten die Beachtung:

1. der Höhen und Höhenlage;
2. der Pflicht, eine Beschmutzung der Fahrbahn durch den Bauverkehr tunlichst zu vermeiden beziehungsweise unverzüglich zu beseitigen;

d) nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

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

3 Sie sorgt für die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

4 Die Baupolizei ist verpflichtet, die Bauten unverzüglich nach Empfang der Anzeige in Anwesenheit des Bauherrn oder dessen Vertreters auf ihre Übereinstimmung mit den Plänen zu prüfen.

## **VI. DURCHSETZUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Artikel 83 : Gebühren**

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benützung von öffentlichem Grund und die Baukontrollen sind die festgesetzten Gebühren zu entrichten.

Die kantonale Baukommission erhebt für ihre Tätigkeiten gesonderte Gebühren, welche in einem Reglement des Staatsrates festgelegt werden.



## **Artikel 84 :   Übertretungen**

1 Bei Uebertretungen der Vorschriften dieses Baureglementes oder der darauf gestützten behördlichen Verfügungen kann die Beseitigung der vorschriftswidrigen Zustände auf Kosten des Fehlbaren angeordnet werden.

2 Zuwiderhandlungen werden mit einer Busse von Fr. 100.-- bis Fr. 50'000.-- 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 Fr. 100'000.-- erhöht und überdies auf Haft erkannt werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen. Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederinstandsetzungsverfügung kann eine höhere Busse ausgesprochen werden.

3 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.

4 Für das Strafverfahren und die Verjährung gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

## **Artikel 85 :   Inkrafttreten**

1 Dieses Bau- und Zonenreglement tritt nach dessen Annahme durch die Urversammlung und nach Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

2 Alle bisherigen, dem vorliegenden Bau- und Zonenreglement widersprechenden, Vorschriften werden damit aufgehoben.

3 Baugesuche, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Reglementes noch nicht entschieden sind, werden nach dem neuen Reglement behandelt.

---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. November 2005

Genehmigt durch die Urversammlung am: 23. Januar 2006

## **GEMEINDE SAAS-FEE**

Der Präsident:

Der Schreiber:

Dr. Felix Zurbriggen

Roger Kalbermatten

Homologiert durch den Staatsrat am: 19. September 2007