

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Varen

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

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 25. April 2001

Siegelgebühr: Fr. 125.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



AREAPLAN

RAUMPLANUNG, SIEDLUNGSGESTALTUNG
UMWELTKOORDINATION, BERATUNG, AG

DORFPLATZ, 3945 Gampel
Tel. 027 / 932 32 10
Fax 027 / 932 32 71
E-Mail: areaplan@rhone.ch

INHALTSVERZEICHNIS

I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG	1
ART. 1 ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
ART. 2 VOLLZUG	1
ART. 3 VERANTWORTUNG.....	1
 II BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	2
ART. 4 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	2
 III PLANUNGSMITTEL.....	2
ART. 5 REGLEMENTE UND PLÄNE	2
ART. 6 RICHTPLAN	2
ART. 7 ZONENNUTZUNGSPLAN.....	3
ART. 8 ERSCHLIESSUNGS- UND VERSORGUNGSPLÄNE	3
ART. 9 FUSS- UND WANDERWEGE.....	4
ART. 10 ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER ERSCHLIESSUNG.....	4
ART. 11 SONDERNUTZUNGSPLÄNE.....	4
ART. 12 PLANUNGSZONEN	5
ART. 13 BAUSPERRE	5
 IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN.....	6
ART. 14 GRENZABSTAND	6
ART. 15 GEBÄUDEABSTAND	7
ART. 16 NÄHER- UND GRENZBAURECHT	7
ART. 17 GEBÄUDELÄNGE, MEHRLÄNGENZUSCHLAG.....	7
ART. 18 GEBÄUDEHÖHE	7
ART. 19 GESCHOSSZAHL, VOLLGESCHOSS	8
ART. 20 GEWACHSENER BODEN.....	8
ART. 21 KLEINBAUTEN, FAHRNISBAUTEN	8
ART. 22 UNTERIRDISCHE BAUTEN.....	8
ART. 23 AUSNUTZUNGSZIFFER	9
ART. 24 ZUSCHLAG / VERLAGERUNG ZUR AUSNUTZUNGSZIFFER	10
 V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN.....	10
1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG.....	10
ART. 25 BAUGEBIET	10
ART. 26 BAULANDERSCHLIESSUNG, BAUREIFE	11
ART. 27 ERSCHLIESSUNGSGRAD	11
ART. 28 LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG.....	12

2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN.....	12
ART. 29 UNTERHALT DER BAUTEN	12
ART. 30 BAUARBEITEN, BAUSTELLEN	12
ART. 31 BENÜTZUNG DES ÖFFENTLICHEN GRUNDES	13
ART. 32 DACH- UND METEORWASSER, SCHNEEFÄNGER	13
ART. 33 SCHNEERÄUMUNG	13
ART. 34 FEUERPOLIZEI	14
3. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	14
ART. 35 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	14
ART. 36 IMMISSIONEN.....	14
ART. 37 BEHINDERTENGERECHTES BAUEN	15
ART. 38 ENERGIESPARMASSNAHMEN	15
ART. 39 GESCHOSSHÖHE, BODEN.....	15
ART. 40 DÜNGEREINRICHTUNGEN.....	15
4. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	16
ART. 41 SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	16
ART. 42 SCHÜTZENSWERTE BAUTEN	16
ART. 43 ARCHÄOLOGISCH GESCHÜTZTE ZONE	17
ART. 44 FENSTERÖFFNUNGEN	17
ART. 45 BEDACHUNG UND DACHAUFBAUTEN.....	17
ART. 46 ANTENNEN UND REKLAMEEINRICHTUNGEN	18
ART. 47 EINFRIEDUNGEN, BEPFLANZUNGEN	18
ART. 48 SCHUTZ VON WASSERLÄUFEN	18
ART. 49 BAULINIENPLAN	19
ART. 50 VORSPRINGENDE GEBÄUDETEILE	19
ART. 51 PARKIERUNG.....	20
ART. 52 AUSFAHRTEN, GARAGENVORPLÄTZE	20
ART. 53 PRIVATE STRASSEN UND WEGE	20
VI ZONENVORSCHRIFTEN	21
1. ZONENEINTEILUNG.....	21
ART. 54 ZONENEINTEILUNG.....	21
2. ZONENORDNUNG	22
ART. 55 DORFZONE D	22
ART. 56 FERIEHAUSZONE QP TASCHONIEREN, FQP	22
ART. 57 WOHNZONE W1	23
ART. 58 WOHNZONE W2.....	23
ART. 59 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	23
ART. 60 VERKEHRSZONE	24
ART. 61 LANDWIRTSCHAFTSZONEN.....	24
ART. 62 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZZONEN.....	24
ART. 63 STUFEN DER SCHUTZZONEN	25
ART. 64 FREIHALTEZONEN	26
ART. 65 ZONE FÜR SPORT UND ERHOLUNG	26
ART. 66 ABBAU- UND/ODER DEPONIEZONEN	26
ART. 67 ZONE MIT UNBESTIMMTER NUTZUNG	26

ART. 68 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET	26
ART. 69 WALDAREAL UND BAUMBESTÄNDE.....	27
ART. 70 QUELLSCHUTZZONEN	27
ART. 71 GEFAHRENZONEN.....	28

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN..... 28

ART. 72 AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN	28
ART. 73 ALTRECHTLICHE BAUTEN.....	29
ART. 74 BESCHWERDEN	29
ART. 75 GEBÜHREN	29
ART. 76 BUSSEN.....	29
ART. 77 VERJÄHRUNG.....	30
ART. 78 INKRAFTTRETEN.....	30

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Varen

I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

Art. 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

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

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

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

Art. 2

Vollzug

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

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

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

Art. 3

Verantwortung

Für die Einhaltung der Bauvorschriften sind insbesondere Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleitung oder Unternehmer verantwortlich. Hauptverantwortlich bleibt der Bauherr. Diese Verantwortung wird durch die Tätigkeit der Gemeindebehörde nicht berührt.

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

II BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 4

Baubewilligungsverfahren

Das Verfahren für Baubewilligungen richtet sich nach dem Baugesetz vom 08. Februar 1996 und der Bauverordnung vom 02. Oktober 1996.

III PLANUNGSMITTEL

Art. 5

Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) Reglemente

- Baureglement mit Zonenordnung
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Kehrrichtreglement
- Energiesparreglement
- alle übrigen Reglemente mit Vorschriften zum Bauwesen

b) Pläne

- Richtplan
- Zonennutzungspläne (Zonenplan, Nutzungsplan)
- Erschliessungs- und Versorgungspläne
- Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
- Schützenswerte Bauten (Art. 18, Abs. 2, BauG)

je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:

- Quartierpläne oder Detailnutzungspläne (kant. RPG Art. 12)
- Strassen- und Baulinienpläne (kant. Strassengesetz)
- Pläne zu Baulandumlegungen

Art. 6

Richtplan

Der Gemeinderat kann Richtpläne erlassen. Sie zeigen die anzustrebende Entwicklung innerhalb eines noch überschaubaren Zeitraumes (25 Jahre) in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung sowie weiteren Bereichen auf. Sie können Angaben über die wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.

Sie haben keinerlei Rechtskraft und bedeuten für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung ihrer Rechte.

Art. 7 Zonennutzungsplan

Der Nutzungsplan bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und ist durch die Urversammlung zu genehmigen. Er ist für jedermann verbindlich.

Der Nutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

a) Bauzonen (Art. 21 kRPG)

Der Zonenplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet ab. Er teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete im Siedlungsbereich. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- weitgehend überbaut ist oder
- voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

b) Landwirtschaftszonen (Art. 22 kRPG)

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

- sich für die landwirtschaftliche Nutzung, den Weinbau oder den Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder
- im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

c) Schutzzonen (Art. 23 kRPG)

Schutzzonen umfassen:

- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
- besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften,
- bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler,
- Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

d) Weitere Zonen

Zusätzlich können gemäss Art. 18 RPG weitere Zonen namentlich für öffentliche Bauten und Anlagen, für Maiensässzonen, Zonen für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

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

Art. 8 Erschliessungs- und Versorgungspläne

a) Verkehrsplan

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

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Verkehrsrichtplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden (vgl. kant. Strassengesetz).

b) Plan über die Infrastruktur

Im Plan über die Infrastruktur sind im weiteren die dem Zonenplan entsprechenden Konzepte für die Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere die Standorte der wichtigsten Bauten und Anlagen, die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.

Art. 9

Fuss- und Wanderwege

- a) Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:
 - die in der Regel innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege,
 - die in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.
- b) Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgabe der Gemeinde.
- c) Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens.
- d) Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.
- e) Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 10

Übersicht über den Stand der Erschliessung

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

Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach. Sie kann von jedermann eingesehen werden.

Art. 11

Sondernutzungspläne

a) Quartierplan

Der Gemeinderat kann in klar begrenzten Gebieten die Erarbeitung von Quartierplänen vorschreiben.

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

Zu diesem Plan muss ein Reglement erstellt werden, welches die Merkmale dieses Quartiers sowie die Vorschriften betreffend Gestaltung, Verkehr, Hygiene und eventuell auch die Ausführungstermine enthält.

Quartierpläne in der Bauzone dürfen das Ausnutzungsmass (inkl. Bonus) der entsprechenden Zone nicht überschreiten.

Der Gemeinderat kann ein Quartierplanverfahren mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (Artikel 33) verbinden.

Werden die Vorschriften des Nutzungsplanes und des Gemeindebaureglementes eingehalten, kann beim Quartierplan das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet werden. In den übrigen Fällen richtet sich das Verfahren nach Art. 33 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

b) Detailnutzungsplan

Der Detailnutzungsplan bezeichnet für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Raumplanungsmassnahmen und regelt die Nutzungsart im einzelnen.

c) Gestaltungsplan

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

Sofern die Sondernutzungspläne die Vorschriften des Zonennutzungsplanes und die im Reglement festgelegten Bedingungen einhalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen sind die Artikel 34 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 23. Januar 1987 anwendbar.

Art. 12 **Planungszonen**

Müssen Nutzungspläne angepasst werden, oder liegen noch keine vor, so kann der Gemeinderat im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung genau bestimmte Gebiete zu Planungszonen erklären. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden was die Nutzungspläne beeinträchtigen könnte.

Planungszonen können vom Gemeinderat auf Maximum zwei Jahre bestimmt werden. Diese Frist kann von der Urversammlung bis auf Maximum fünf Jahre verlängert werden.

Verfügte Planungszonen und ihre allfällige Verlängerung sind öffentlich bekannt zugeben. Planungszonen sind für jedermann verbindlich.

Art. 13 **Bausperre**

Der Gemeinderat kann, nach der Eröffnung des Auflageverfahrens für Zonen- und Nutzungspläne, Bauvorhaben allgemein oder im Einzelfall entschädigungslos verbieten, wenn sie den im Entwurf vorliegenden Plänen oder Vorschriften widersprechen.

Die Bausperre ist auf eine Frist von sechs Monaten begrenzt. Der Staatsrat kann diese Frist um höchstens sechs Monate verlängern.

IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 14

Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen jedem Punkt einer Baute und der Eigentumsgrenze. Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

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

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird an der Hauptfassade und senkrecht zu dieser bis zur Grenze gemessen. In der Regel ist die Hauptfassade die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn unzumutbare Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

Grenzabstand gegenüber Baulinien

Gegenüber Strassen wird der Grenzabstand durch das Strassengesetz oder durch die Baulinien festgesetzten Abstände ersetzt. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 53 (vorspringende Gebäudeteile). Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 54 d.

Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie zu stehen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden, sofern die in der Zonenordnung festgelegte Ausnutzungsziffer und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

Ausnahmen

Über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Erker, freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50 m einberechnet. Die Ausladung darf nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen.

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

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

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

Beim Hauptbau vorkragenden Untergeschossen sowie eingeschossigen Anbauten muss der grosse Grenzabstand nicht eingehalten werden. Massgebend ist der kleine Grenzabstand.

Art. 15 **Gebäudeabstand**

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste, horizontal gemessene Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.

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

Art. 16 **Näher- und Grenzbaurecht**

Durch die Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die minimalen Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden; wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist.

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden.

Die Dienstbarkeit ist zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie der Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

Art. 17 **Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag**

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. In der Regel soll eine Gebäudelänge 20.0 m nicht überschreiten.

Wird vom Gemeinderat ausnahmsweise eine grössere Gebäudelänge bewilligt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand.

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

Art. 18 **Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom natürlich gewachsenen oder –falls er tiefer liegt- vom bearbeiteten Boden bis zur Oberkante der Firstpfette, bei Flächdächern bis zur Oberkante der Brüstung.

Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als 1/3 der darüberliegenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3.0 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.50 m gewährt werden, wenn dies nachweisbar betriebsbedingt ist.

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

Art. 19

Geschosszahl, Vollgeschoss

Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist jedes Erd- oder Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Drittel seiner Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder fertigen Terrain herausragt.

Das Dach- oder Attikageschoss ist dann als Vollgeschoss mitzurechnen, wenn:

- seine Fläche mehr als zwei Drittel der bewohnbaren Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt;
- seine Kniestockhöhe ab OK fertig Boden bis OK Fusspfette mehr als 1.20 m Höhe beträgt.

Attikageschosse müssen unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt oberste Decke Dachhaut-Aussenwand zurückliegen ansonsten das Attikageschoss als Vollgeschoss angerechnet wird. Ausnahmen sind für Liftbauten und Treppenhaus zulässig.

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

Art. 20

Gewachsener Boden

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

Der Gemeinderat kann zudem als gewachsener Boden bezeichnen:

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

Art. 21

Kleinbauten, Fahnisbauten

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2.0 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 m Firsthöhe und eine Grundfläche von 10 m² aufweisen.

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

Art. 22

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Bauten, die den gewachsenen, oder - falls er tiefer liegt - den bearbeiteten Erdboden nicht überragen. Sie dürfen bis an die Nachbargrenze gestellt werden.

Diese Bestimmung gilt nicht für den Untergrund zwischen Baulinien.

Art. 23

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Baute und der anrechenbaren Grundstückfläche.

Sie wird wie folgt berechnet: $(az) = \frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$

a) anrechenbare Bruttogeschossfläche

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

Nicht berücksichtigt werden:

- dem Wohnen und dem Gewerbe dienende Räume ausserhalb der Wohnung, wie Keller, Estrich, Trockenräume und Waschküchen, Holz-, Kohlen- und Tankräume;
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage;
- Gemeinschaftsspiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- Offene Erdgeschosshallen, gedeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone;
- verglaste Räume (Veranda, Erker, Gewächshaus, Wintergarten), wenn sie nicht dem dauerndem Wohnen (ausserhalb beheizter Räume) oder für gewerbliche und berufliche Aktivitäten dienen;
- die unterirdischen Lager, in dem Masse wie sie nicht öffentlich zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten. Dies trifft insbesondere auch für sämtliche unterirdischen Flächen von Kellereibetrieben zu.

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

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

b) Anrechenbare Grundstückfläche

Die anrechenbare Grundstückfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder zusammenhängenden Grundstückteile der Bauzone, nach Abzug

- bereits ausgenützten Flächen;
- öffentlichen Flächen
- nicht überbaubaren Flächen wie Wald, usw.

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

Art. 24

Zuschlag / Verlagerung zur Ausnutzungsziffer

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

Der Gemeinderat erteilt einen AZ-Bonus:

- für Sondernutzungsplanungen. Der max. Zuschlag zur AZ beträgt 0.1;
- für das begünstigte Gebäude, wenn es den allgemeinen wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient (zB: kostenlose Abtretung von Boden oder Nutzungsrechten an die Öffentlichkeit).
- für Bauten, welche den Anforderungen des MINERGIE-Standartes entsprechen. Der max. Zuschlag zur AZ beträgt 0.1 (Art. 6 BauV).

Der Bonus darf die zusätzliche Ausnutzung von 0.2 nicht überschreiten.

- b) Die Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsverträgen vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen (Art. 7, BauV).

- c) Landflächen die für die öffentliche Nutzung abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Landfläche miteinbezogen werden. Die für die Ausnutzung anrechenbare Fläche darf nicht mehr als 20 % der überbaubaren Landfläche ausmachen (Art. 5, Abs. 4 BauV).

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

Art. 25

Baugebiet

Das Baugebiet (gemäss Art. 15 RPG) der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

- a) Die Bauzone 1. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig vollflächig dargestellt): es sind Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.
- b) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig umrandet): Es sind Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahre benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 26 erschlossen wird, kann der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilen.

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

Bei einer Überführung der Bauzone der 2. Etappe in eine Bauzone der 1. Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen oder den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

Art. 26

Baulanderschliessung, Baureife

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 RPG des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, um wandeln oder ablösen.

Es besteht nur Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

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

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 kant. RPG). Die Erschliessung einer Zone kann in Etappen (vgl. Art. 25) erfolgen.

Der Gemeinderat beschliesst in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten.

Art. 27

Erschliessungsgrad

a) Basiserschliessung

Die Basiserschliessung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.

Die Gemeinde ist berechtigt, für eine beschränkte Zeitdauer und zu noch festzulegenden Bedingungen eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten zu verlangen.

b) Detailerschliessung

Die Detailerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung und geht zu Lasten der Grundeigentümer.

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

Art. 28

Landumlegung und Grenzregulierung

a) Landumlegung

Die Landumlegung besteht in der Zusammenlegung der Grundgüter eines bestimmten Gebietes und in der gerechten Neuverteilung des Grundeigentums und der damit verbundenen dinglichen Rechte. Sie dient dem Ziel, gesamthaft für die Eigentümer eine bessere Bodennutzung zu ermöglichen und eine zweckmässige Verwirklichung der Nutzungspläne sicherzustellen.

Unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Staatsrat wird laut kant. RPG Art. 17 das Landumlegungsverfahren eingeleitet:

- durch **Beschluss der Mehrheit der Eigentümer**, denen die Mehrheit der Oberflächen gehört oder
- durch **Beschluss des Gemeinderates** von Amtes wegen.

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

b) Grenzregulierung

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

Sie wird laut kant. RPG Art. 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes und des Strassengesetzes.

2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

Art. 29

Unterhalt der Bauten

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

Art. 30

Bauarbeiten, Baustellen

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bauvorhaben an öffentlichen Strassen und Plätzen müssen eingezäunt werden. Die Gemeinden können einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrriechtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind direkt auf eine hierfür geeignete, bewilligte Deponie zu führen.

Sprengungen dürfen nur unter Vornahme der entsprechenden Sicherheitsmassnahmen unter Beizug einer autorisierten Person und nach Anzeige an die Gemeindebehörde ausgeführt werden.

Art. 31

Benützung des öffentlichen Grundes

Öffentlicher Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Masse benutzt werden. Die Benützung des öffentlichen Eigentums richtet sich grundsätzlich nach dem Bestimmungen des Strassengesetzes.

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

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

Art. 32

Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten. Wenn möglich, ist das Meteorwasser in das Trennsystem zu entwässern, zu infiltrieren oder in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten.

Der Eigentümer hat durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen führt.

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

Art. 33

Schneeräumung

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

Art. 34
Feuerpolizei

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

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

3. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 35
Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, sowie Wärme- und Schallschutz. Massgebend sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Für Gasthöfe, Herbergen, Wirtshäuser und andere ähnliche Betriebe gelten die Bestimmungen des Gastwirtschaftsgesetzes (vgl. Gesetz vom 17. 02. 1995 über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken).

Art. 36
Immissionen

Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen. Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen (ZGB und USG).

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Zonenordnung (vgl. Art. 55 ff) gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Dies ist z.B. entlang von verkehrsreichen Strassen, bei Eisenbahnlinien und bei Schiessständen möglich.

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

Art. 37

Behindertengerechtes Bauen

Bauten und Anlagen, namentlich solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Sport, Bildung, Spiel und Erholung), sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind.

Das Nähere bestimmt die Gesetzgebung über die Eingliederung behinderter Menschen (Richtlinien des Kanton Wallis vom 28. Oktober 1993 zuhanden der zuständigen Gemeinde- und Kantonsbehörden betreffend das behindertengerechte Bauen).

Art. 38

Energiesparmassnahmen

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

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

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiespargesetzes vom 11. März 1987, im besonderen Kapitel 4 (Sparmassnahmen) und Kapitel 6 (Organisation). Die entsprechenden Ausführungsbestimmungen sind im Gemeindereglement zum Energiespargesetz enthalten.

Art. 39

Geschosshöhe, Boden

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 8.0 m² aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

Art. 40

Düngereinrichtungen

Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen; Misthöfe müssen mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion umgeben und gegebenenfalls abgedeckt werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neuangelegte Misthöfe sollen, sofern eine Bewilligung erteilt wird, mindestens eine Entfernung von 6.0 m von der nächsten Parzellengrenze aufweisen.

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

4. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 41

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- a) Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Stellung, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung derart einordnen (Art. 17, Abs. 1, BauG VS) dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.
Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ablehnen, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen.
- b) Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- / und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten (Art. 17, Abs. 2, BauG VS).
- c) Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- oder Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden (Art. 17, Abs. 3, BauG VS).

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

- d) Besonders schutzwürdige Objekte (Art. 18, Abs. 1, BauG VS)
 - Seen, Flüsse, Bäche und ihre Ufer. Die See- und Flussufer sind öffentlich zugänglich zu machen, soweit nicht Gründe des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen oder unverhältnismässige Eingriffe in privates oder öffentliches Eigentum notwendig werden.
 - Landschaften, Orts- und Strassenbilder, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit oder Eigenart, insbesondere geschichtlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung. Ihr besonderer Wert darf nicht geschmälert werden.
 - Für die Landschaft oder für Siedlungen charakteristische Baumbestände, Gehölze, Hecken, Gärten, Plätze, Lauben, Durchgänge, Innenhöfe und dergleichen; sie sind ihrer Bedeutung gemäss zu erhalten, allenfalls wiederherzustellen, zu ersetzen oder neu zu gestalten.
- e) Besonders schutzwürdige Bauten (Art. 42) dürfen weder nachteilig verändert noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden.

Art. 42

Schützenswerte Bauten

- a) Die Gemeinde Varen hat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der kant. Heimatschutzkommission ein Inventar der schützenswerten Objekte und erstellt.
- b) Bei den als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten handelt es sich um Kulturdenkmäler (siehe rechtskräftiger Plan im Anhang). Sie bilden integrierenden Bestandteil der Schutzzonen im Sinne von Art. 23 K RPG.

Schützenswerte Kulturdenkmäler (besonders wertvoll)

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

Erhaltenswerte, für das Ortsbild wichtige Bauten (Gesamtform wichtig für das Ortsbild)

Bei den gelb eingefärbten Gebäuden handelt es sich um Bauten, deren Wichtigkeit in erster Linie in ihrer Bedeutung für das Ortsbild liegt. Die Erhaltung ihrer Identität und eine

schonende Nutzung sind zu gewährleisten. Auf Wunsch der Gemeinde halten sich Heimatschutz und Denkmalpflege für Beratungen zur Verfügung. Umbauten, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu behandeln.

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

Art. 43

Archäologisch geschützte Zone

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

Art. 44

Fensteröffnungen

In der erhaltenswerten Dorfzone sind die Fenstergrössen, die Fenstergliederung und die Fensteranordnung den umliegenden Bauten anzupassen.

Neue Fensteröffnungen und Türen in den Fassaden bestehender Altbauten sind gestattet. Sie sind aber der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung anzugleichen. Aussenseitige Fensterfutter und Fensterverkleidungen sind nicht erlaubt.

Fensteröffnungen an Gebäuden laut Inventar (vgl. Art. 42) sind mit Seiten- bzw. Mittelpfosten mit mindestens 12.0 cm Breite zu versehen.

Art. 45

Bedachung und Dachaufbauten

- a) Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt in der Regel 40 - 60 %.
- b) Für die Bedachung sind Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden. Neubedachungen in Blech sind ausnahmsweise gestattet.
- c) Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte sind gestattet. Deren Gesamtlänge darf in der Dorfzone max. 20 %, in den übrigen Zonen max. 50 % der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss 20 % der Gesamtlänge der entsprechenden Gebäudeseite, mind. 2.0 m betragen. Das Dach des Mansardenfensters muss ein Mindestgefälle von 10 % in der gleichen Richtung wie das Dachgefälle verlaufend aufweisen.
- d) Sonnenkollektoren sind grundsätzlich auf Dach- oder Fassadenflächen von Neben-/Anbauten anzubringen. Eignen sich diese Flächen nicht oder sind sie nicht vorhanden, so sind Kollektoren sorgfältig in die Dachfläche des Hauptgebäudes zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung andererseits zu beachten sind.

Art. 46

Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussenantennen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken. In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten. Parabolantennen auf Dächern sind verboten. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden.

Art. 47

Einfriedungen, Bepflanzungen

Für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten die Bestimmungen des kant. Strassengesetzes und des ZGB.

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutze von Vieh und Wild kann nach Weisungen des Gemeinderates längs Strassen eine Umzäunung erstellt werden, wenn dies das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Einfriedungen über öffentliche Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Art. 48

Schutz von Wasserläufen

- a) Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedohlt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.
- b) Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten, vorbehalten bleiben der gesetzliche Mindestabstand und Artikel 9 und 10 des Gesetzes über die Wasserläufe (1930).

5. STRASSEN UND BAULINIEN

Art. 49

Baulinienplan

- a) Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen und Plätze gebaut werden kann. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Plan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes vom Staatsrat homologiert werden.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleiben Eigentum der Anstösser, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Oberirdische Bauten und Einrichtungen sind nicht gestattet. Ausnahmen sind nur nach kantonalem Strassengesetz möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand 3.0 m von Fahrbahn- oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 52).
- e) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz d) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und beim kantonalen Baudepartement und können dort eingesehen werden.
- f) Für die kantonalen Strassen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Art. 50

Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet. Die Ausladung darf nicht mehr als 1.50 m betragen und muss mindestens 2.5 m über dem Gehsteig und mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegen.

Weder Türen, Portale, Fenster und Rolläden dürfen sich in weniger als 4.50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.50 m oberhalb des Gehsteiges öffnen.

Wenn es das öffentliche Interesse verlangt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden.

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 51

Parkierung

- a) Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind in den Dorfgebieten auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung in der Dorfzone sowie im QP Taschonieren mindestens ein, in den übrigen Zonen mindestens zwei Garagen- oder Abstellplätze auf privaten Grund zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest.

In der Regel entfällt ein Einstell- oder Parkplatz auf vier Quadratmeter Restaurationsfläche bzw. bei Hotels auf vier Betten, bei Geschäftshäusern für je 50 m². Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme ist von der Urversammlung festzulegen.

Art. 52

Ausfahrten, Garagenvorplätze

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

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

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe gemessen vom projektierten Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4.0 m reduziert werden.

Wird bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut, kann der Gemeinderat einen kleineren Abstand bewilligen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen (vgl. kant. Strassengesetz).

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 53

Private Strassen und Wege

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

Ein Anschluss von Privatstrassen oder Privatzufahrten an das kantonale Strassennetz muss dem Strassengesetz entsprechen, den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

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

VI ZONENVORSCHRIFTEN

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 54

Zoneneinteilung

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

	Bezeichnung	Farbe
A) Bauzonen		
Dorfzone	D	dunkelbraun
Ferienhauszone QP Taschonieren	FQP	gelb/orange
Wohnzone 1: (1-geschossig)	W1	ockergelb
Wohnzone 2: (2-geschossig)	W2	hellbraun
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öB+A	hellgrün
Verkehrszone	V	hellgelb
B) Landwirtschaftszonen		
Landwirtschaftszonen	LZ	div. grün
Reben	R	gelbgrün
C) Schutzzonen		
Landschafts- und Naturschutzzonen	SZ	div. grün umrandet
Freihaltezone	FZ	olivgrün
D) Weitere Zonen		
Zone für Sport und Erholung	S+E	hellgrün/dunkelgrün
Abbau- und Deponiezonen	AD	Signet
Zone mit unbestimmter Nutzung	ZUN	weiss/grün/gerastert
Übriges Gemeindegebiet	üG	weiss
E) Zonen nach Spezialgesetzgebung		
Waldareal und Baumbestände	WD	Planraster
Quellschutzzone	QZ	blau gestrichelt
Gefahrenzonen	GZ	rot o. blau umrandet

2. ZONENORDNUNG

Art. 55

Dorfzone D

Zweck der Zone:

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

Geschosszahl:	entsprechend den umliegenden Bauten, max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	entsprechend den umliegenden Bauten, aber max. 14.5 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand:	1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat, gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15.5.1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, nach Einholen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Dienststellen, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er dann den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Art. 45 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

Art. 56

Ferienhauszone QP Taschonieren, FQP

Zweck der Zone

Die Zone für touristische Bauten ist für den Bau von Ferienhäusern und den dazugehörigen gastgewerblichen Betrieben bestimmt. Ausser solchen sind nur Wohnbauten und Verkaufslokale ohne störenden Lärm erlaubt. Die Baubehörde kann verfügen, dass Freiflächen ausgeschieden werden.

Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	in der Regel 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	in der Regel 9.0 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m grosser Grenzabstand: 70% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az 0.3
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz.

Art. 57
Wohnzone W1

Zweck der Zone

Die Überbauung mit Ferien- und Wohnhäusern von tiefer Bauhöhe und Ausnutzung.

Bauweise: offen
Geschosszahl: 1 Vollgeschoss
Gebäudehöhe: max. 9.0 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m
grosser Grenzabstand: 70 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung: az = 0.4
Lärmempfindlichkeit: Stufe II

Besondere Bestimmungen:

In der Wohnzone W1 darf der Kniestock O.K. Fusspfette 1.70 m betragen. Die max. Gebäudehöhe von 9.0 m O.K. Firstpfette muss in jedem Fall eingehalten werden.

Art. 58
Wohnzone W2

Zweck der Zone:

Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern.

Bauweise: in der Regel offen
Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe: max. 12.5 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens 3.0 m
grosser Grenzabstand: 70 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung: az = 0.6
Lärmempfindlichkeit: Stufe II

Besondere Bestimmungen

Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche das in den Wohnzonen geduldete Mass an Lärm- und Lufteinwirkungen nicht überschreiten, sind gestattet.

Art. 59
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck der Zone:

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

Bauweise: offen oder geschlossen
Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassaden aus gemessen, mindestens aber 3.0 m
Lärmempfindlichkeit: Stufe II oder III

Art. 60

Verkehrszone

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

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

Art. 61

Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen (Art. 7b) werden im Nutzungsplan wie folgt festgelegt:

a) Landwirtschaftliche Prioritätszonen

Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut kantonalem Richtplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. (inkl. Reben, Hausgärten und Fruchtfolgeflächen) und 2. Priorität im Nutzungsplan dargestellt.

b) Weiden oder Sömmerungsweiden

Als Weiden oder Sömmerungsweiden gelten jene landwirtschaftlichen Gebiete, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Bedeutung erhaltenswert sind.

c) Geschützte Landwirtschaftszone

Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart und ihrer Schönheit schützenswert sind (Art. 32 kant. RPG), und deren Erhaltung von einer traditionellen Bewirtschaftung abhängt.

Innerhalb der geschützten Landwirtschaftszone ist eine landschaftsschonende und massvolle Landwirtschaft zu betreiben. Hecken und Einzelbäume sowie das Bewässerungssystem sind zu erhalten.

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

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 62

Landschafts- und Naturschutzzonen

a) Landschaftsschutzzonen

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

- Heckenlandschaften (Baumbestände) und halboffene Landschaften sind zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- b) Naturschutzzonen
 - Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
 - Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.
 - Der Einsatz von chemischen Düngemittel und von Giftstoffen (alle Arten von Pestiziden wie Insekten- und Unkrautvertilgungsmitteln usw.) ist verboten.
 - Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.
- c) Der Schutz von Objekten, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes oder des Kantons verzeichnet sind, wird durch jene Gesetzgebung umschrieben.

Art. 63

Stufen der Schutzzonen

- a) In den Schutzzonen von nationaler Bedeutung (BLN/KLN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes.
Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest. Eine schonende Weiterführung der differenzierten Nutzungen ist anzustreben, so dass die Bedeutung des Schutzgebietes erhalten bleibt.

Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen. Veränderungen sind nur gestattet, wenn sie einem gleich- oder höherwertigen öffentlichen Interesse entsprechen.
Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind zu beachten.
- b) In den Schutzgebieten von kantonaler Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde. Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest.
Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind entsprechend zu beachten.
- c) Die Schutzgebiete von regionaler Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest.
Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

Art. 64 **Freihaltezonen**

Die Freihaltezonen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder spezieller Objekte, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Gliederung des Siedlungsgebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt sind oder belegt werden können.

Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 65 **Zone für Sport und Erholung**

Zweck der Baute

- Die Zone für Sport und Erholung ist für Sport-, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet.
- In der Zone für Sport und Erholung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 66 **Abbau- und/oder Deponiezonen**

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

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

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

Art. 67 **Zone mit unbestimmter Nutzung**

In dieser Zone ist die definitive Nutzungsart vorläufig nicht bestimmt. Diese Zone kann später in Bauzone oder Landwirtschaftszone umgezont werden. Solange bleibt die heutige Nutzung vorbehalten.

Es sind nur standortbedingte Bauten zulässig, sie dürfen aber die definitive Nutzung nicht präjudizieren.

Art. 68 **Übriges Gemeindegebiet**

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

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

Art. 69

Waldareal und Baumbestände

Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch die Forstgesetzgebung geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.

Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat. Das Abbrennen von Hecken, Feldgehölzen und dergleichen ist verboten. Die Gemeinde sorgt für einen ökologisch sinnvollen Bestand an Hecken und Feldgehölzen.

Art. 70

Quellschutzzonen

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

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

Die obigen Zielsetzungen bedingen folgende Nutzungsbeschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen:

- ZONE I: Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Nur Gründungen ist gestattet.
- ZONE II: Sie dient zum Schutz der Quelle vor Verunreinigungen. Grundsätzlich gelten in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.
- ZONE III: Sie hat die Funktion einer Pufferzone zwischen der Schutzzone II und dem restlichen Gemeindegebiet. Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

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

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

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

Art. 71

Gefahrenzonen

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

a) Gefahrenzone 1 (rot: Verbotsbereich)

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

b) Gefahrenzone 2 (blau: Gebotsbereich)

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

c) Gefahrenzone 3 (gelb: Hinweisgebiet)

Gefahrenzonen 3 sind Gebiete mit geringer Gefährdung. Bauvorhaben in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf die Gefährdung überprüft werden. Exponierte Bauteile wie z.B. Türen und Fenster müssen auf die entsprechenden Staudrücke dimensioniert werden.

Bauvorhaben in den Gefahrenzonen 2 und 3 müssen der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Vormeinung unterbreitet werden.

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

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 72

Ausnahmebewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt,
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,
- für provisorische Bauten,
- für landwirtschaftliche Bauten,
- evtl. für touristische Bauten von öffentlichem Interesse.

Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

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

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Art. 73

Altrechtliche Bauten

Als altrechtliche Bauten werden nach früherem Recht erstellte Bauten bezeichnet, die diesem Baureglement widersprechen. Diese dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Für ihren Wiederaufbau und für wesentliche äussere Veränderungen gilt in allen Fällen dieses Baureglement.

Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.

Untergeordnete Volumenerhöhungen und Nebenbauten sind gestattet, wenn diese für sich allein diesem Baureglement entsprechen, und die zusätzlichen Erfordernisse wie Ausnutzungsziffer, Parkplätze erfüllt werden.

Art. 74

Beschwerden

Die Entscheide des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit Beschwerde an den Staatsrat weitergezogen werden. Die Bestimmungen des VVRG sind anwendbar.

Art. 75

Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund und die Baukontrolle sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird gemäss „Gebührentarif für die Behandlung der Baugesuche“ (genehmigt durch den Staatsrat am 28. Oktober 1981) festgesetzt.

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

Art. 76

Bussen

Wer als Verantwortlicher, insbesondere als Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter oder Bauunternehmer ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen, die ihm gegenüber ergangen sind, nicht nachkommt, wird von der zuständigen Baupolizeibehörde mit Bussen von 300 bis 50'000 Franken bestraft.

In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und bei Rückfall kann die Busse bis auf 100'000 Franken erhöht und überdies auf Haft erkannt werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen. Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederinstandstellungsverfügung kann eine höhere Busse ausgesprochen werden.

In leichten Fällen beträgt die Busse 200 bis 1000 Franken.

Wurde die Widerhandlung in der Führung einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen, so sind ihre Organe für die Busse, für die konfiszierbaren Gewinne, Gebühren und Kosten solidarisch haftbar.

Das Strafverfahren wird durch die einschlägige kantonale Gesetzgebung geregelt. Vorbehalten bleiben die Kompetenzen der Gemeinde.

Art. 77

Verjährung

Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit, eine Busse verjährt ebenfalls in drei Jahren nach Eintritt ihrer Rechtskraft.

Eine Verjährung wird durch jede Untersuchung oder jede Vollstreckungshandlung unterbrechen. Eine Verlängerung der Verjährung kann aber höchstens auf drei Jahre eintreten.

Art. 78

Inkrafttreten

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

Varen, 18. Mai 2001/ pm

Genehmigt durch den Gemeinderat: 19. Oktober 1999

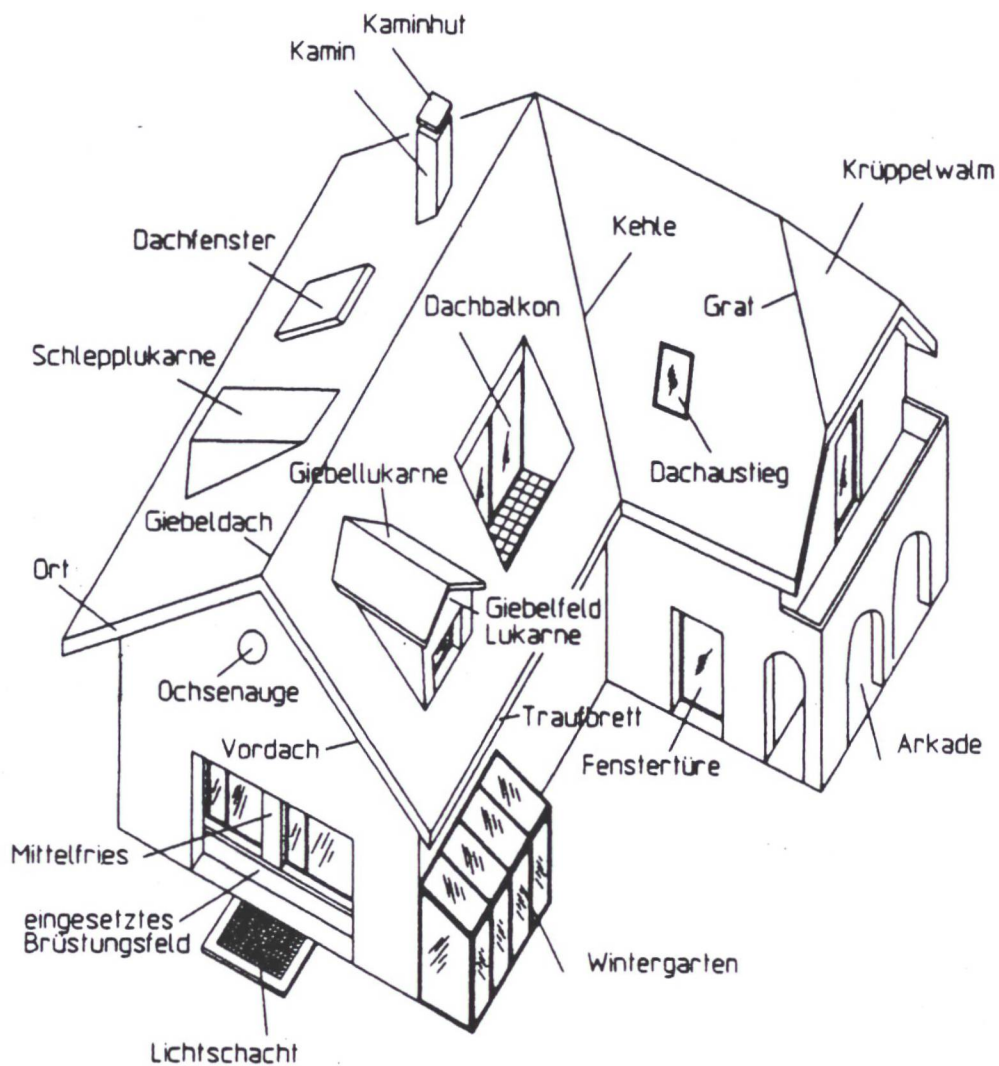
Angenommen durch die Urversammlung: 29. November 1999

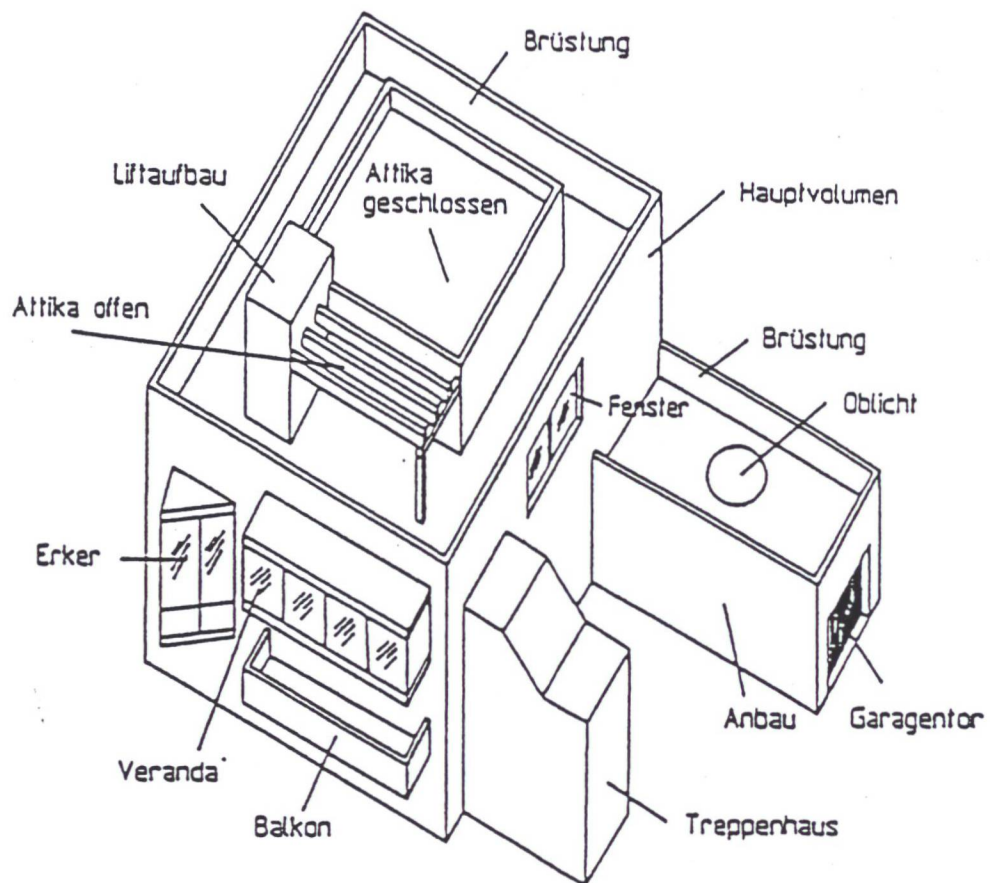
Genehmigt durch den Staatsrat am: 25. April 2001

ANHANG BAU- UND ZONENREGLEMENT VAREN

Gebäude mit Satteldach

Abb.: 1

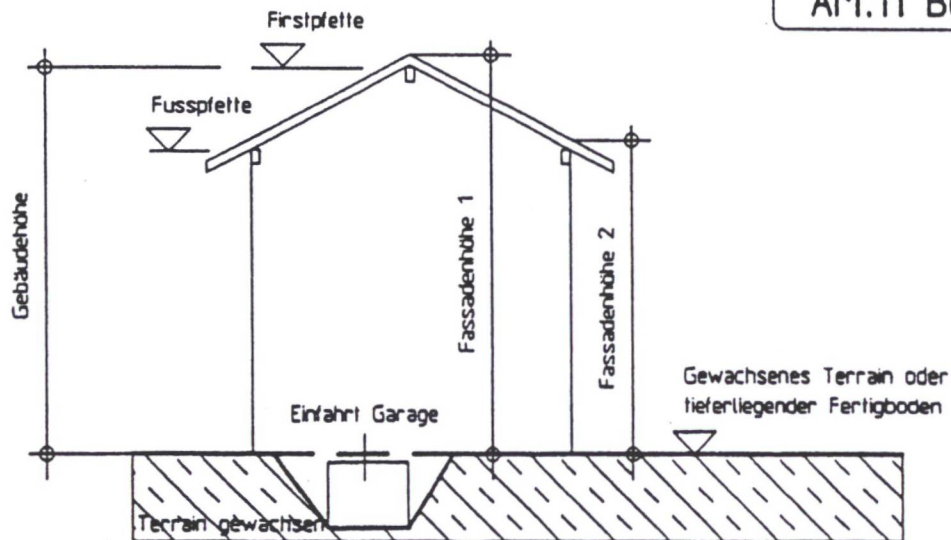




Höhen am Satteldach

Abb.: 3

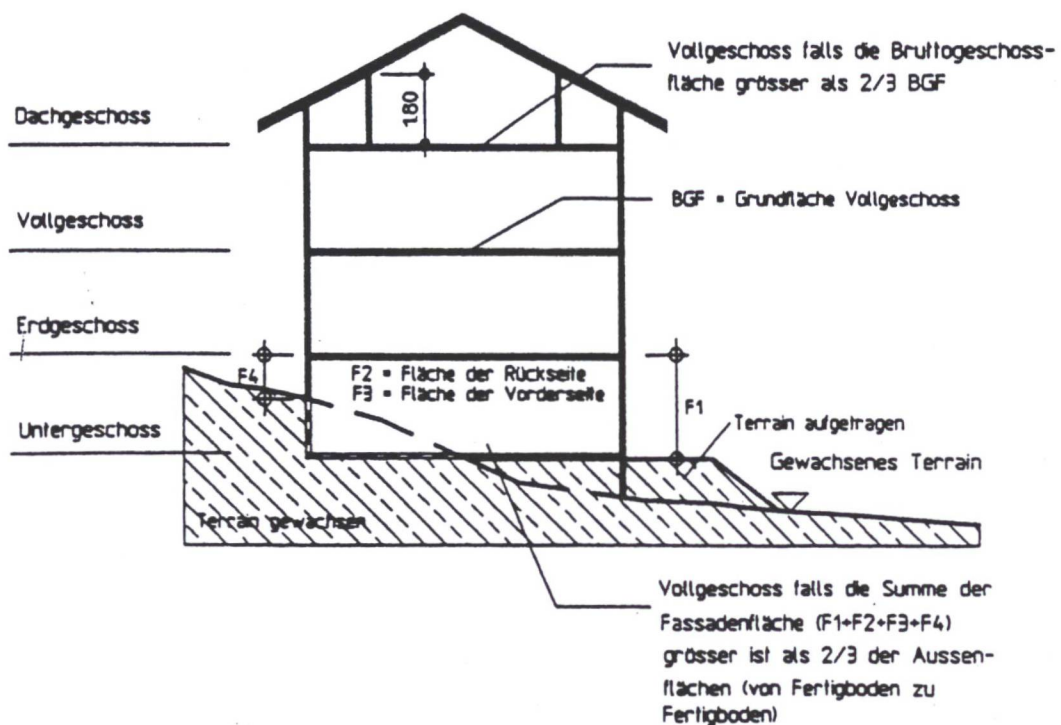
Art.11 BG



Geschosse (Satteldach)

Abb.: 4

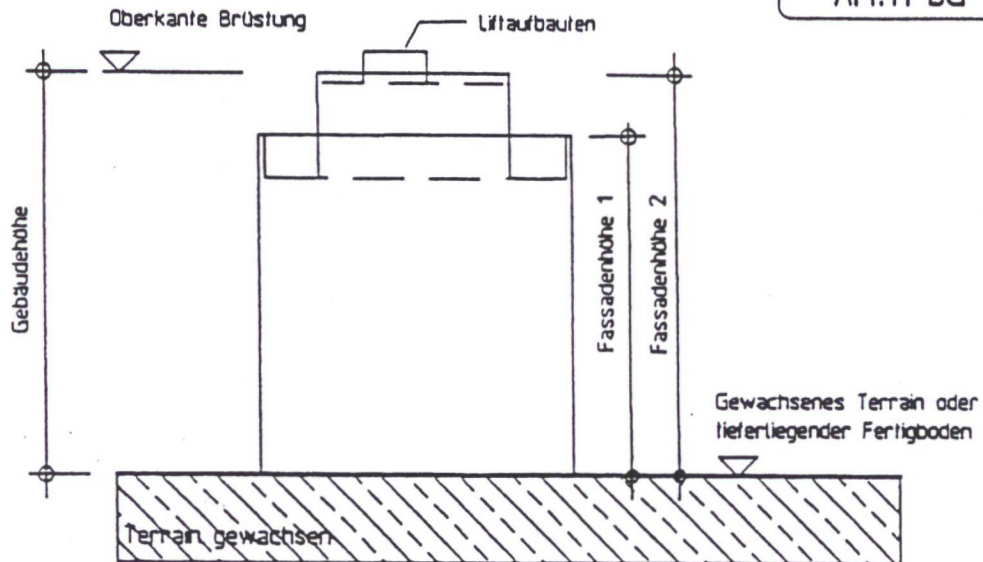
Art.12 BG



Höhen am Flachdach

Abb.: 5

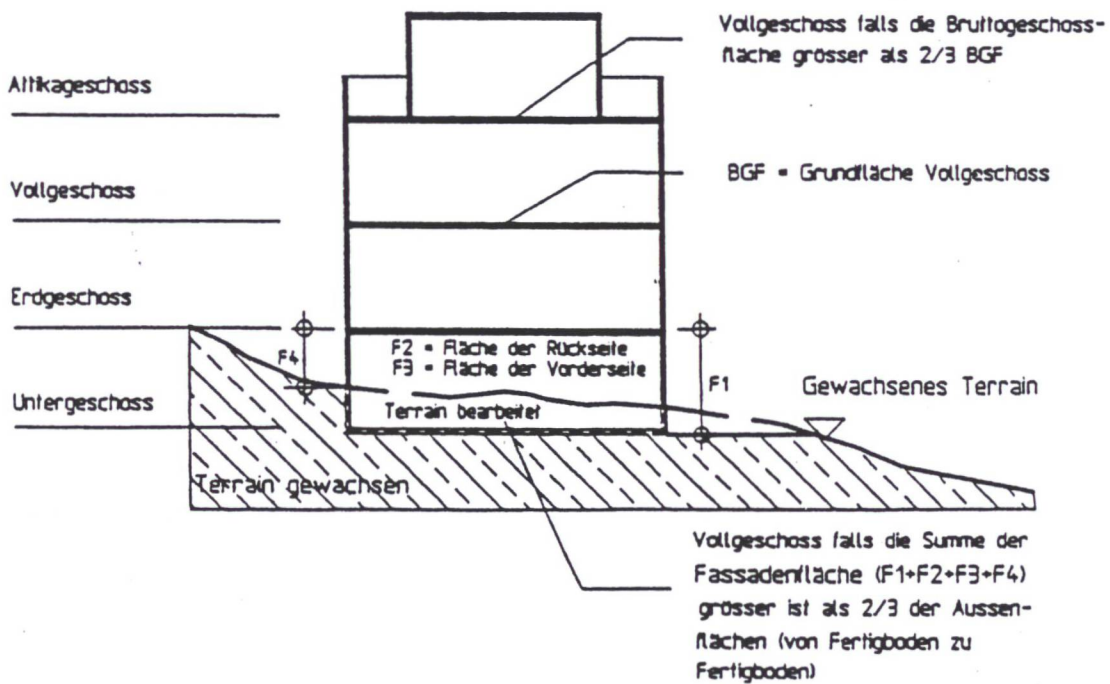
Art.11 BG



Geschosse (Flachdach)

Abb.: 6

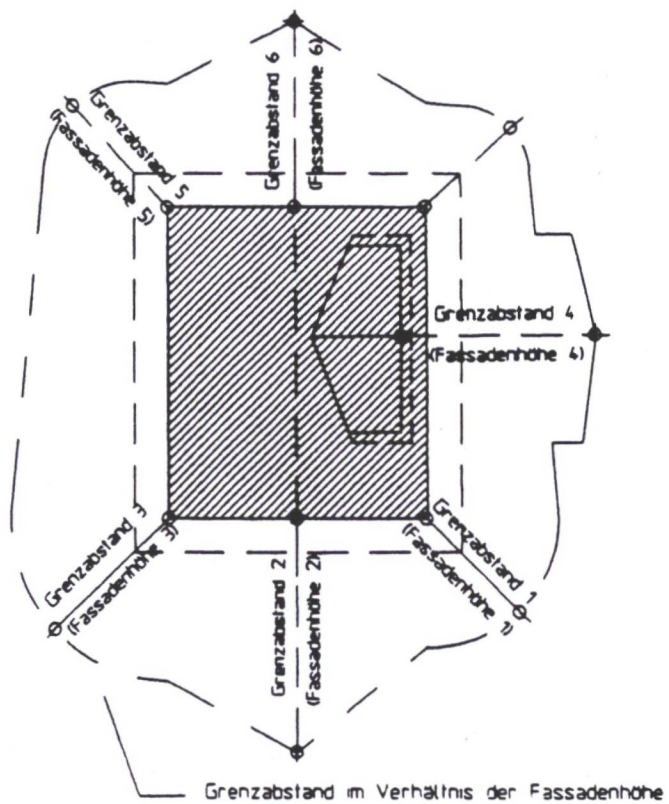
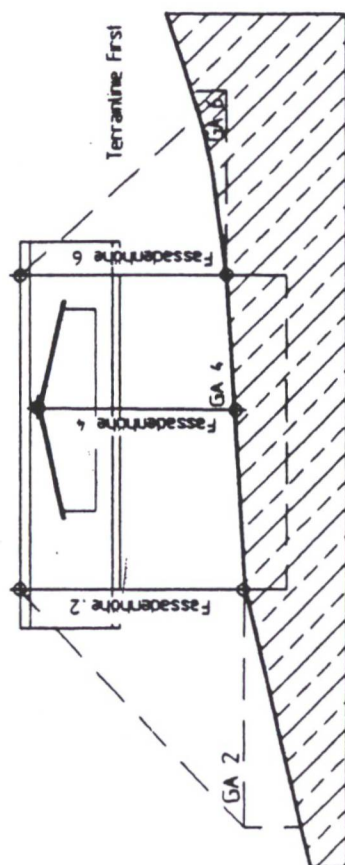
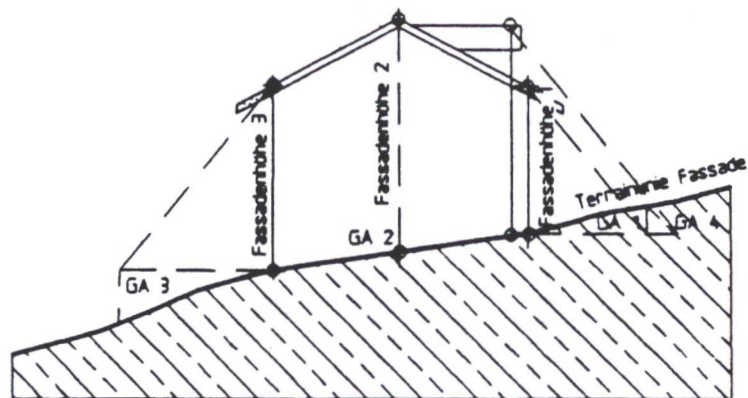
Art.12 BG



Grenzabstand in Abhängigkeit der Fassadenhöhe

Abb.: 7

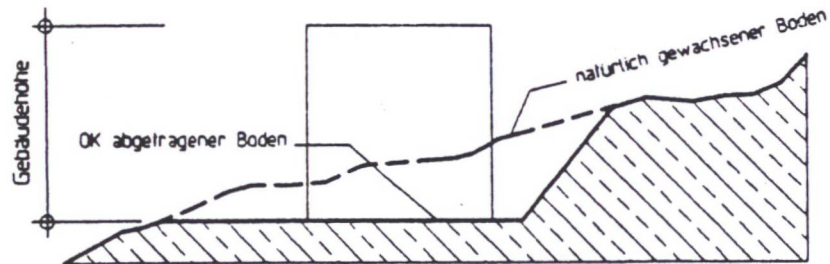
Art.10 BG
Art.22 BG



Gebäudehöhe : Terrain abgetragen

Abb.: 8

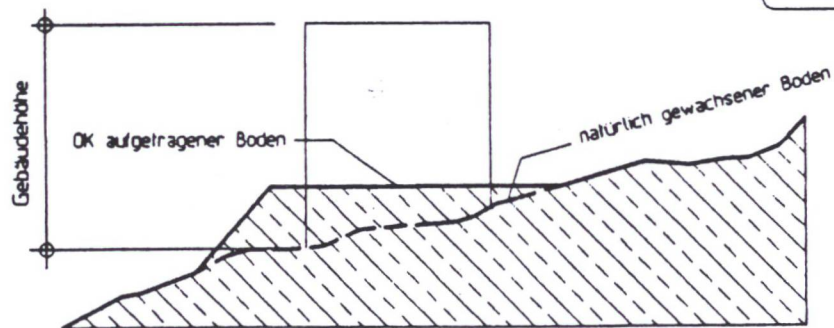
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain aufgetragen

Abb.: 9

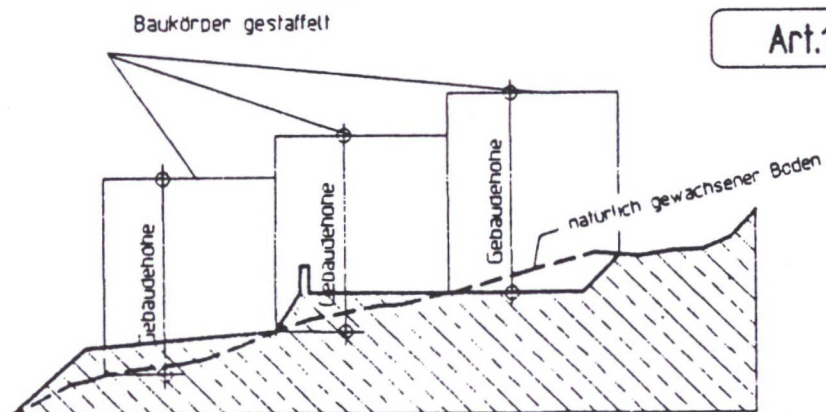
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain gestaffelt

Abb.: 10

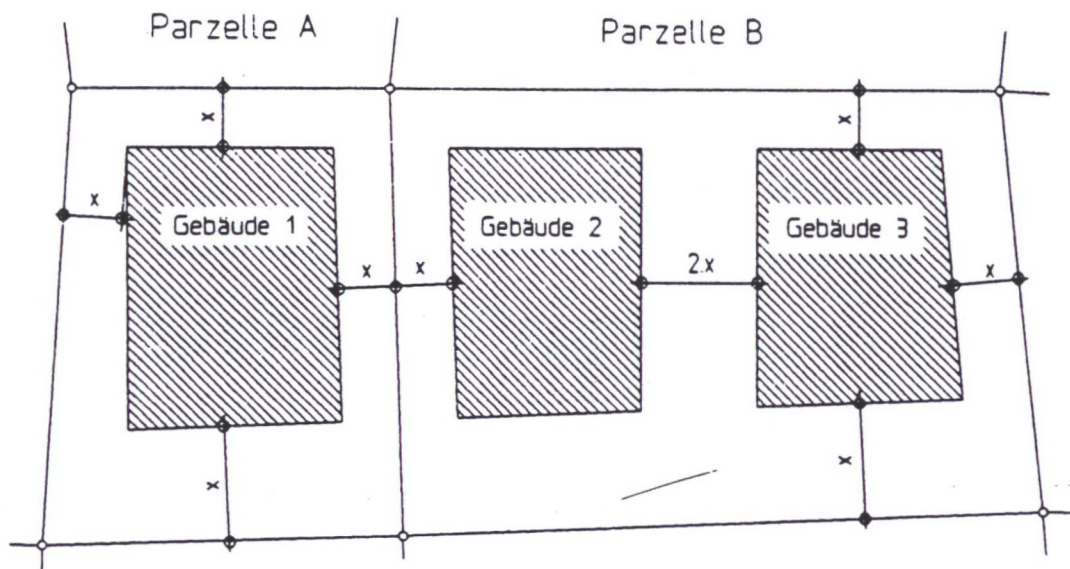
Art.11 BG



Grenz- und Gebäudeabstand

Abb.: 11

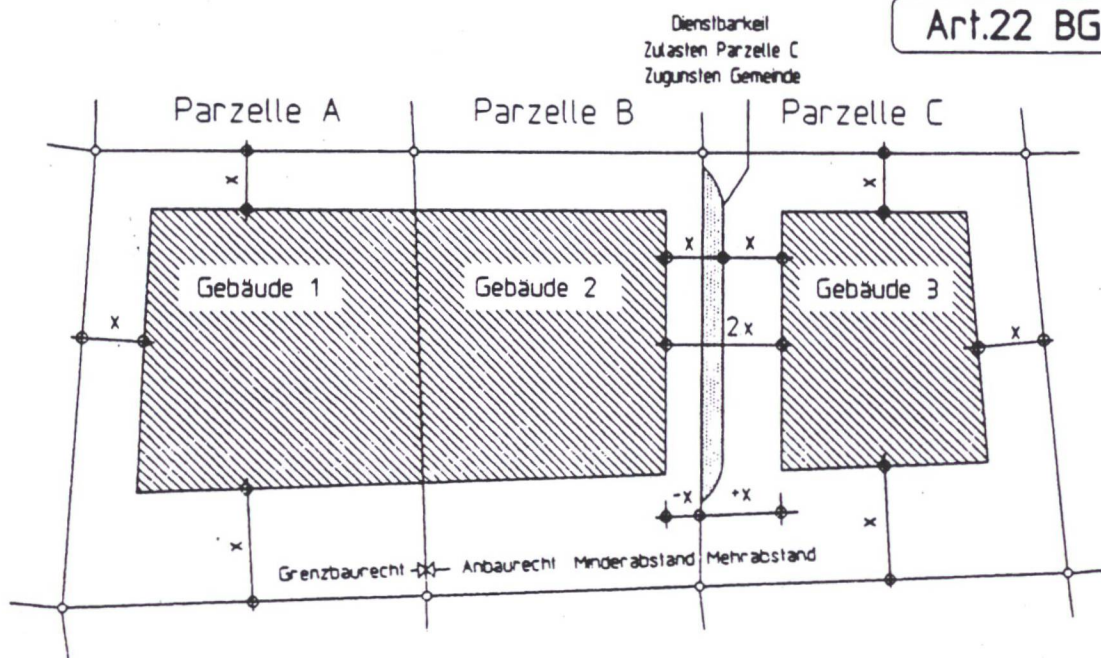
Art.22 BG



ungleiche Grenzabstände

Abb.: 12

Art.22 BG

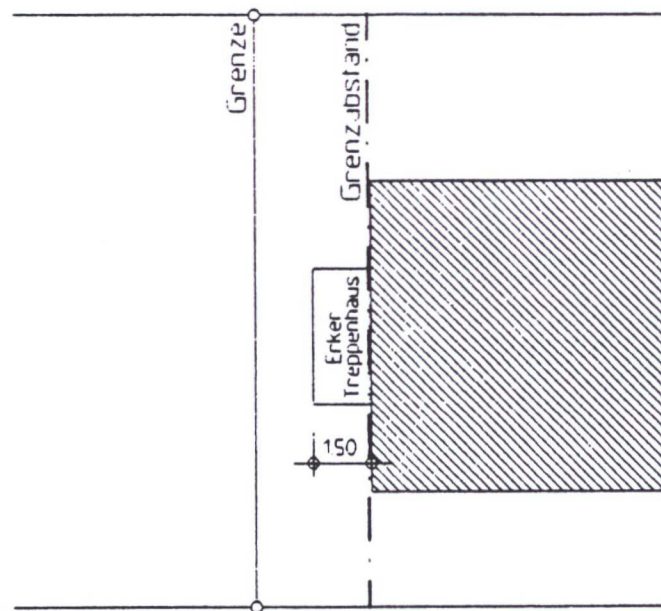


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb.: 13

Normalfall

Art.22 BG

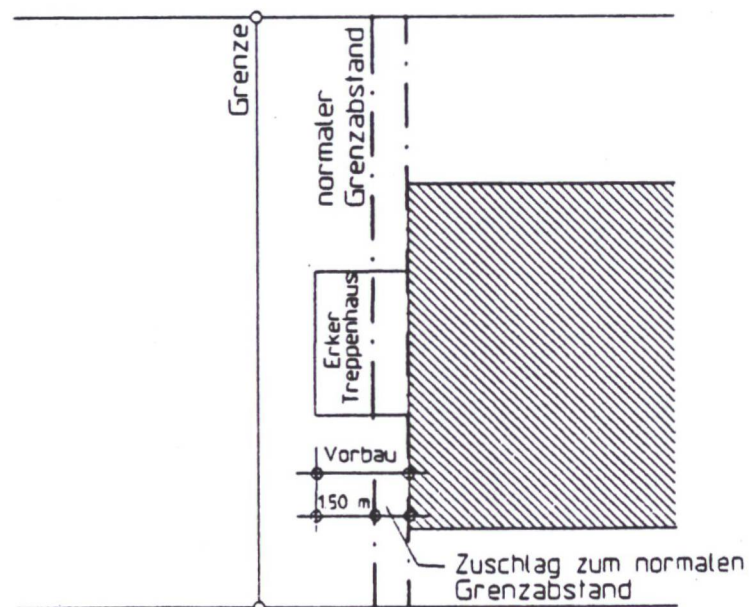


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb.: 14

grösser 1.50 m

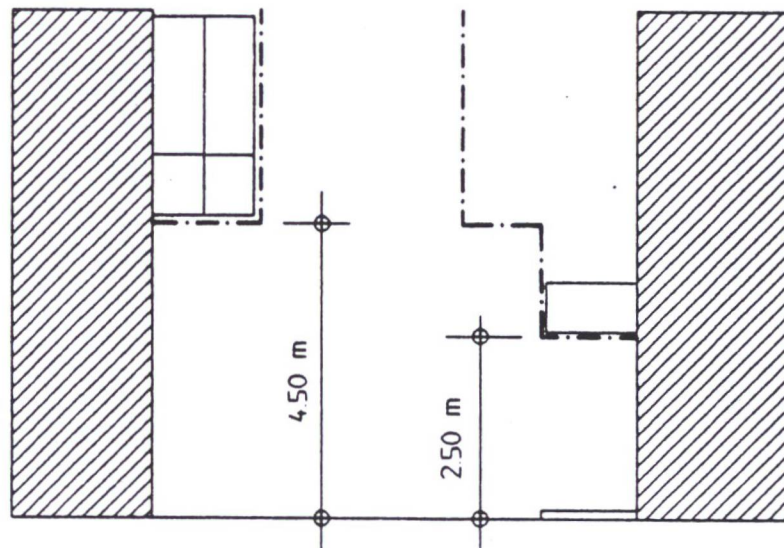
Art.22 BG



Lichtraumprofil, wenn Strassengrenze = Baulinie

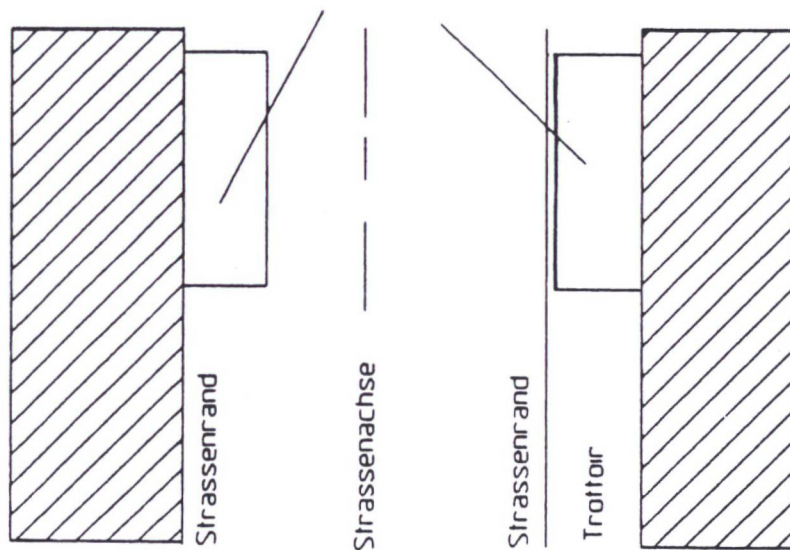
Abb.: 15

Art.207 SG



Schnitt

Auskragungen

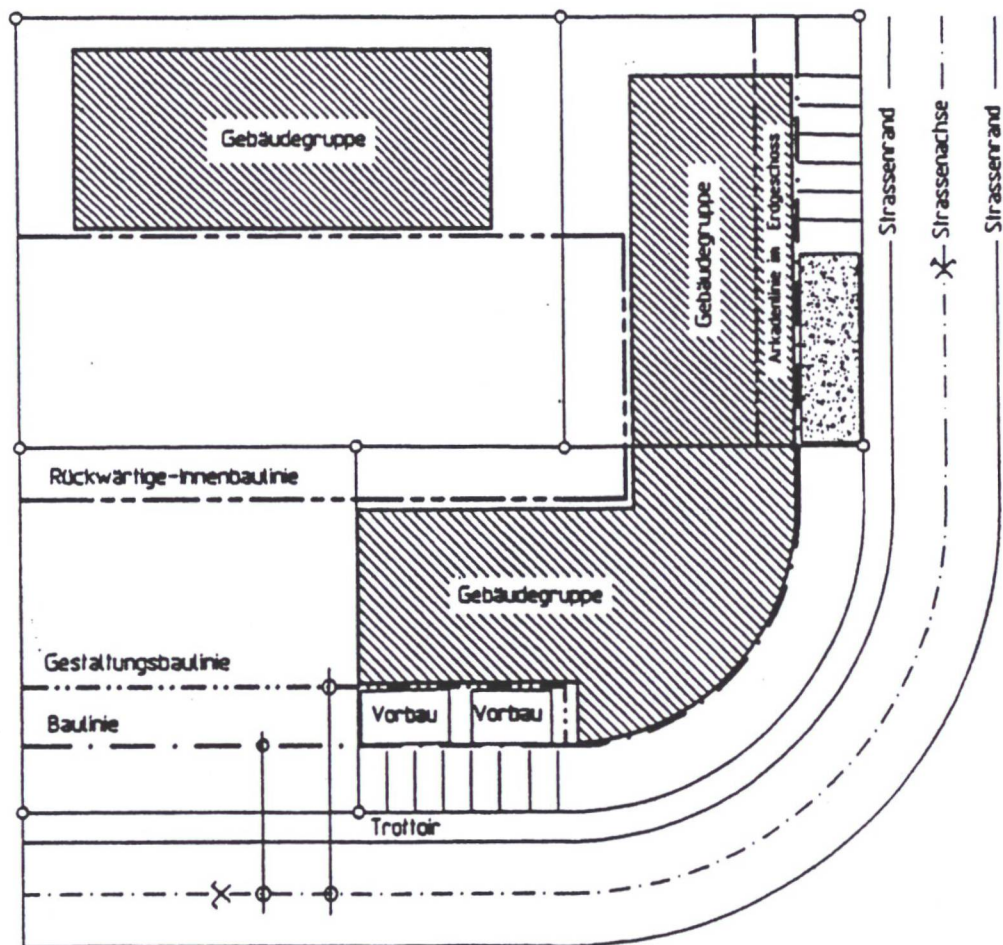


Grundriss

Baulinien

Abb.: 16

Art.7 BG



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

Art. 15 BauG Genehmigung

Alle Bauten und baulichen Anlagen, ihre im Hinblick auf Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung, teilweise oder gänzliche Zweckänderung und ihre Beseitigung bedürfen der Bewilligung durch die zuständige Baubewilligungsbehörde.

Art. 19 BauV Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der bau- und planungsrechtlich relevanten Gesetzgebung fallen (in der Verordnung als «Bauten und Anlagen» zusammengefasst), erfordern eine Baubewilligung. Dieses Erfordernis gilt für folgende Bauvorhaben:

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrößerung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
 2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
 3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen, wie von:
 -) 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 Freiluft- und Freiluftniederspannungsschaltanlagen;
 - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Leitungen;
 - d) Mauern und Einfriedungen, deren Höhe das Mass von 1,50 m oder eine andere gesetzlich vorgeschriebene Höhe übersteigen, vorbehaltlich des Forstrechts;
 - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Misthöfen;
 - f) Hafen- und Landanlagen und Hafendämmen, Bootsbahnbindestellen, Schiffsbojen, Anlagen für die Ausübung des Bade- und Wassersports;
 - g) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
 - h) Ablagerungen und Abstellplätze unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen, Harssendepots und dergleichen;
 - i) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
 - k) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
 - l) 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 m²;
 -) Reklameeinrichtungen;
 -) Biogasanlagen und Jauchegruben.
2. Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:
-) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes;
 - b) Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) von mehr als 1.50 m Höhe;
 -) 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, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.
- Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 21 BauV Änderung

Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der in Artikel 19 genannten Bauten und Anlagen.

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

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

Art. 31 BauV Baugesuch - Form

Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen.

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

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:

-) der Situationsplan;
 -) die Projektpläne;
 - c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1 : 25 000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;
 -) ein gültiger Grundbuch- oder Katastrauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern dieser für die Bewilligung notwendig ist.
- Die Pläne sind zu datieren und vom Geschütelter und Projektverfasser zu unterzeichnen. Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den Regeln der Baueingabe abweichen.

Art. 32 BauV Inhalt

Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

-) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (allenfalls seines Bevollmächtigten oder des Vertreters) sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, der Koordinaten und der Nutzungszone;
-) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
-) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
-) für die Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen;
-) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;
-) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
-) die Ausnützungsziffer und die Überbauungsziffer, wenn diese in den baurechtlichen Vorschriften verlangt sind; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen;

-) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen: 1, 2, 3... Zimmer; der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten u.a.m.);
- m) die Baukosten aber ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins (BKP 2);
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein besonders schützenswürdiges Objekt nach einem Inventar (Art. 18 BauG) oder der Nutzungsplanung betrifft.

Art. 33 BauV Situationsplan - Form

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

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

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

Art. 34 BauV Inhalt

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

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

Art. 35 BauV Projektpläne - Inhalt

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 hauptsächlichsten Materialien sowie der übrigen Anlagen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten unter Vorbehalt von Artikel 20.

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

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

Art. 36 BauV Besondere Unterlagen

Dem Baugesuch sind beizulegen:

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

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

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

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

Art. 37 BauV Ausnahmen - Grundsatz

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

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.