



DER STAATSRAT DES KANTONS WALLIS

Eingesehen den heute gültigen Bau- und Zonenplan der Gemeinde Törbel, der am 7. April 1982 vom Staatsrat homologiert worden ist;

Eingesehen den Vorprüfungsentscheid des Staatsrates vom 17. April 1985, in welchem der Erweiterung der Schutzzone Zentrum mit dem Reglement für die Gestaltung der Dorfzone mit erhöhten Auflagen, wobei eingeschossige Bauten zulässig sind, der Umzonung unterhalb der Kirche und der Abänderung des Art. 96, Bst. b des Baureglementes im Vorprüfungsverfahren zugestimmt wurde; eingesehen den gleichen Entscheid, in welchem der Zonenerweiterung im Weiler Brunnen die Genehmigung verweigert wurde;

Eingesehen das Begehren der Gemeinde Törbel vom 31. Juli 1985, in welchem sie die Genehmigung der Erweiterung der Schutzzone, der Umzonung unterhalb der Kirche, der Abänderung des Art. 96, Bst. b und der Zonenerweiterung im Weiler Brunnen verlangt;

Eingesehen das Ergebnis der Urversammlung vom 19. Juli 1985, an welcher alle vier Aenderungen angenommen worden sind;

Eingesehen die Stellungnahme des kantonalen Planungsamtes vom 5. Dezember 1985, in welcher die Genehmigung der Erweiterung der Schutzzone, der Umzonung unterhalb der Kirche und der Abänderung des Art. 96, Bst. b befürwortet, die Erweiterung der Zone im Weiler Brunnen aber abgelehnt wird;

Eingesehen die Stellungnahme der Gemeinde Törbel vom 31. Juli 1985 und vom 8. Januar 1986;

Eingesehen die Artikel 75 und 78 der Kantonsverfassung;

Eingesehen die Bestimmungen des Gesetzes vom 13. November 1980 über die Gemeindeordnung;

Eingesehen das Gesetz vom 19. Mai 1924 über das Bauwesen;

Eingesehen die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen über die Raumplanung;

Erwägend, dass der Urversammlungsbeschluss betreffend der Erweiterung der Schutzzone Zentrum, der Umzonung unterhalb der Kirche und der Abänderung des Art. 96, Bst. b mit dem staatsrätlichen Vorprüfungsentscheid übereinstimmt und deshalb diese Aenderungen ohne weiteres homologiert werden können;

Erwägend, dass die Gemeinde bezüglich der Zonenerweiterung im Weiler Brunnen neue Tatsachen, die anlässlich der Vorprüfung noch nicht oder doch nicht in ihrer ganzen Tragweite bekannt waren anführt;

Erwägend, dass im Weiler Brunnen doch verschiedene Baubewilligungen erteilt worden sind und die entsprechenden Bauten zum Teil bereits ausgeführt worden sind; erwägend, dass somit zuerkannt werden muss, dass eine spürbare Bautätigkeit im Weiler Brunnen besteht und deshalb ein gewisses Bedürfnis nach einer grösseren Bauzone besteht;

Erwägend, dass von der heutigen Bauzone ein gewisser Abstrich gemacht werden muss, weil entlang der Kantonsstrasse ein Streifen Boden für die Verbreiterung derselben enteignet wird, wobei das Enteignungsverfahren bereits läuft;

Erwägend, dass seit dem Vorprüfungsentscheid gewisse neue Tatsachen zum Vorschein gekommen sind, die eine neue Würdigung der Verhältnisse erfordern;

Erwägend, dass durch diese neuen Tatsachen der Nachweis nach einer Erweiterung der Bauzone im Weiler Brunnen erbracht ist;

Auf Antrag des Departementes des Innern,

e n t s c h e i d e t :

Die von der Urversammlung von Törbel am 19. Juli 1985 angenommene Erweiterung der Schutzzone Zentrum, Umzonung unterhalb der Kirche, Zonenerweiterung im Weiler Brunnen und die Abänderung des Art. 96, Bst. b des Baureglementes werden homologiert.

Siegelgebühr: Fr. 80.--

So entschieden im Staatsrat zu Sitten, den 19. Februar 1986

DER PRAESIDENT DES STAATSRATES :


DER STAATSKANZLER





OP-TÖRBELBEILAGE II**STELLUNGNAHME****UMZONUNG UNTERHALB DER KIRCHE****Begehren**

Die Parzelle unterhalb der Kirchenmauer, die heute in der Zone für öffentliche Bauten liegt, soll auf Antrag des Grundeigentümers in die Wohnzone W2 umgezont werden.

Beurteilung

Vom Ortsbildschutz her gesehen steht einer Ueberbauung dieser Parzelle, im Rahmen der Bestimmungen wie der angrenzenden Dorferweiterungszone, nichts im Wege. Die Form wie auch die Grösse der Parzelle wird jedoch, mit den Bestimmungen des heutigen Baureglementes, kaum eine befriedigende Ueberbauung ermöglichen (max. Parzellenbreite ca. 10 m), zudem stützt der Grundeigentümer sein Begehren auf einen Schenkungsvertrag, in dem abgemacht wurde, dass er gegenüber der Kirchenmauer das Grenzbaurecht besitzt.

Wird die Parzelle nicht umgezont, so kann der Grundeigentümer nach RPG Art. 5 eine volle Entschädigung des Wertverlustes, resp. das Heimschlagrecht geltend machen.

Empfehlung

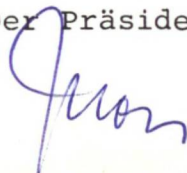
Da das Gebiet mittel- und langfristig wohl kaum für öffentliche Bauten benötigt wird und um die möglichen Entschädigungsforderungen seitens des Grundeigentümers zu umgehen, soll die Parzelle in die Dorferweiterungszone umgeteilt werden.

Genehmigt vom Gemeinderat am

3.11.83

Der Präsident:

Der Schreiber:





- Zone für öffentliche Bauten
- Dorferweiterungszone
- Umzonung ÖBÖA — Dorferweiterungszone

OP-TOERBEL						
Plangröße		UMZONUNG UNTERHALB KIRCHE	Ge - ändert	b a	Datum	Name
Maßstab			Geprüft			
Beilage			Gezeichnet			
			Plan Nr.			
ARW FURGER AUFDERECCEN SCHNELLER PLANER UND INGENIEURE		Peter Furger Dr. rer. pol. Jules Aufderreggen dipl. Geograph, Raumplaner, ETH/NDS Paul Schneller dipl. Bauingenieur ETH/SIA CH - 3930 Visp, Napoleonstrasse 9 Tel. 028 46 47 15				

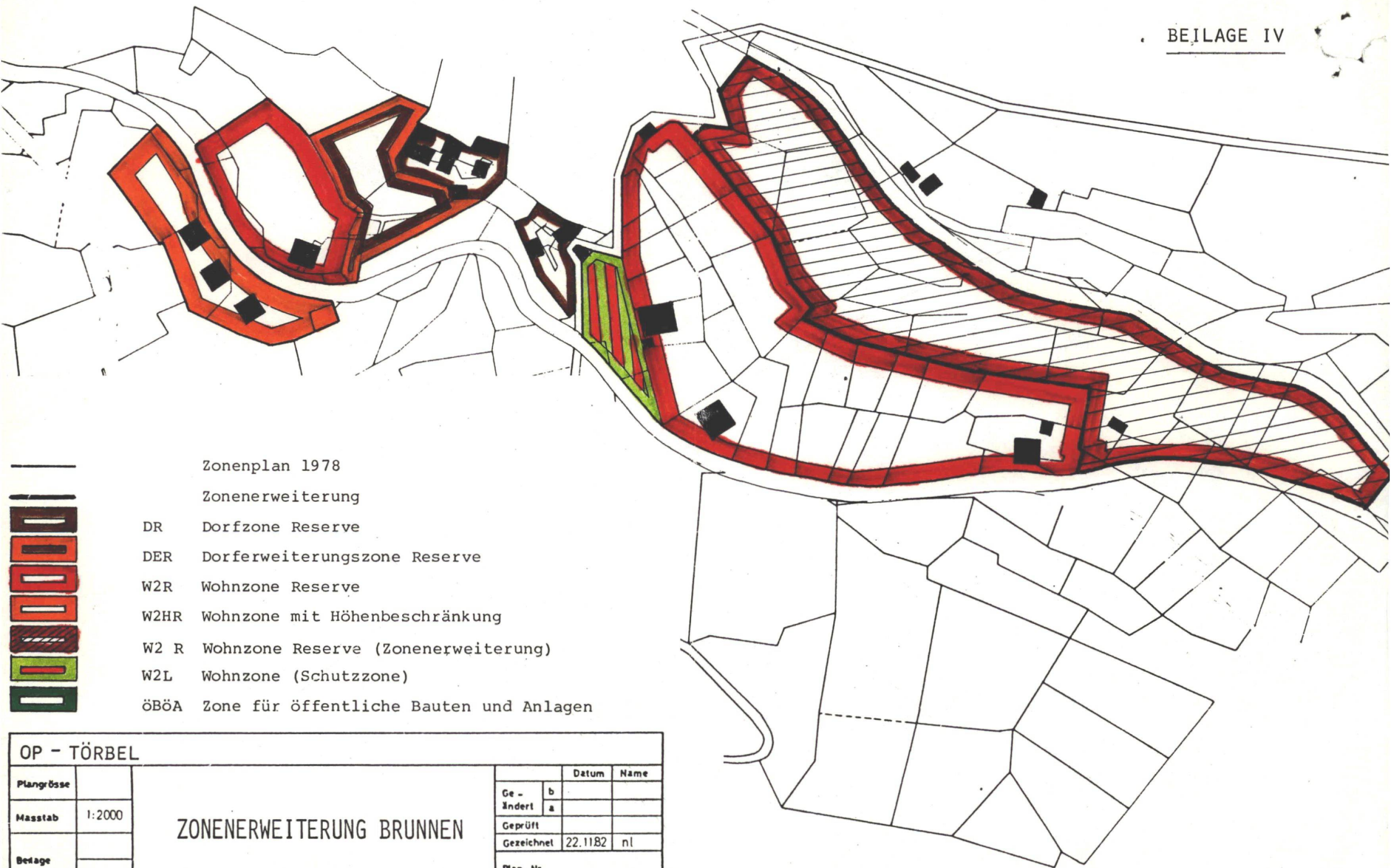
Vom Staatsrate genehmigt
 In der Sitzung vom 19. Feb. 1986
 Siegelgebühr: Fr. 80 +
 Bestätigt:

Der Staatskanzler:



15.03.86

Handwritten signature: "Horn, Prä."
Handwritten signature: "Korber"



Zonenplan 1978

Zonenerweiterung

DR Dorfzone Reserve

DER Dorferweiterungszone Reserve

W2R Wohnzone Reserve

W2HR Wohnzone mit Höhenbeschränkung

W2 R Wohnzone Reserve (Zonenerweiterung)

W2L Wohnzone (Schutzzone)

ÖBöA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

OP - TÖRBEL

Plangröße

Masstab

1:2000

Bedage

ZONENERWEITERUNG BRUNNEN

Datum

Name

Ge-
ändert

b

a

Geprüft

Gezeichnet

22.11.82

nl

Plan Nr.

ARWFURGER AUFDERECCEN
SCHNELLER

PLANER UND INGENIEURE

Peter Furger Dr. rer. pol.
Jules Aufderreggen dipl. Geograph, Raumplaner, ETH/NDS
Paul Schneller dipl. Bauingenieur ETH/SIA

CH - 3930 Visp, Napoleonstrasse 9 Tel. 028 46 47 15

Plangrundlage ohne Garantie für Genauigkeit und
Vollständigkeit der Grenzen und Flächen



DER STAATSRAT DES KANTONS WALLIS

Eingesehen den heute gültigen Bau- und Zonenplan der Gemeinde Törbel, der am 7. April 1982 vom Staatsrat homologiert worden ist;

Eingesehen den Vorprüfungsentscheid des Staatsrates vom 17. April 1985, in welchem der Erweiterung der Schutzzone Zentrum mit dem Reglement für die Gestaltung der Dorfzone mit erhöhten Auflagen, wobei eingeschossige Bauten zulässig sind, der Umzonung unterhalb der Kirche und der Abänderung des Art. 96, Bst. b des Baureglementes im Vorprüfungsverfahren zugestimmt wurde; eingesehen den gleichen Entscheid, in welchem der Zonenerweiterung im Weiler Brunnen die Genehmigung verweigert wurde;

Eingesehen das Begehren der Gemeinde Törbel vom 31. Juli 1985, in welchem sie die Genehmigung der Erweiterung der Schutzzone, der Umzonung unterhalb der Kirche, der Abänderung des Art. 96, Bst. b und der Zonenerweiterung im Weiler Brunnen verlangt;

Eingesehen das Ergebnis der Urversammlung vom 19. Juli 1985, an welcher alle vier Aenderungen angenommen worden sind;

Eingesehen die Stellungnahme des kantonalen Planungsamtes vom 5. Dezember 1985, in welcher die Genehmigung der Erweiterung der Schutzzone, der Umzonung unterhalb der Kirche und der Abänderung des Art. 96, Bst. b befürwortet, die Erweiterung der Zone im Weiler Brunnen aber abgelehnt wird;

Eingesehen die Stellungnahme der Gemeinde Törbel vom 31. Juli 1985 und vom 8. Januar 1986;

Eingesehen die Artikel 75 und 78 der Kantonsverfassung;

Eingesehen die Bestimmungen des Gesetzes vom 13. November 1980 über die Gemeindeordnung;

Eingesehen das Gesetz vom 19. Mai 1924 über das Bauwesen;

Eingesehen die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen über die Raumplanung;

Erwägend, dass der Urversammlungsbeschluss betreffend der Erweiterung der Schutzzone Zentrum, der Umzonung unterhalb der Kirche und der Abänderung des Art. 96, Bst. b mit dem staatsrätlichen Vorprüfungsentscheid übereinstimmt und deshalb diese Aenderungen ohne weiteres homologiert werden können;

Erwägend, dass die Gemeinde bezüglich der Zonenerweiterung im Weiler Brunnen neue Tatsachen, die anlässlich der Vorprüfung noch nicht oder doch nicht in ihrer ganzen Tragweite bekannt waren anführt;

Erwägend, dass im Weiler Brunnen doch verschiedene Baubewilligungen erteilt worden sind und die entsprechenden Bauten zum Teil bereits ausgeführt worden sind; erwägend, dass somit zuerkannt werden muss, dass eine spürbare Bautätigkeit im Weiler Brunnen besteht und deshalb ein gewisses Bedürfnis nach einer grösseren Bauzone besteht;

Erwägend, dass von der heutigen Bauzone ein gewisser Abstrich gemacht werden muss, weil entlang der Kantonsstrasse ein Streifen Boden für die Verbreiterung derselben enteignet wird, wobei das Enteignungsverfahren bereits läuft;

Erwägend, dass seit dem Vorprüfungsentscheid gewisse neue Tatsachen zum Vorschein gekommen sind, die eine neue Würdigung der Verhältnisse erfordern;

Erwägend, dass durch diese neuen Tatsachen der Nachweis nach einer Erweiterung der Bauzone im Weiler Brunnen erbracht ist;

Auf Antrag des Departementes des Innern,

e n t s c h e i d e t :

Die von der Urversammlung von Törbel am 19. Juli 1985 angenommene Erweiterung der Schutzzone Zentrum, Umzonung unterhalb der Kirche, Zonenerweiterung im Weiler Brunnen und die Abänderung des Art. 96, Bst. b des Baureglementes werden homologiert.

Siegelgebühr: Fr. 80.--

So entschieden im Staatsrat zu Sitten, den 19. Februar 1986

DER PRAESIDENT DES STAATSRATES :


DER STAATSKANZLER





1951 Sion, le 22. April 1982
Sitten, den

DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR
DU CANTON DU VALAIS

DEPARTEMENT DES INNERN
DES KANTONS WALLIS

Téléphone (027) 21 51 11

v/réf.
l/Ref.

GEMEINDEVERWALTUNG

n/réf.
U/Ref.

3921 TOERBEL

zy

EINSCHREIBEN

Wir teilen Ihnen mit, dass der Staatsrat in seiner Sitzung vom 7. April 1982 die Abänderung Ihrer Bau- und Zonenordnung genehmigt hat.

Beiliegend übermitteln wir Ihnen ein Exemplar des diesbezüglichen Staatsratsentscheids und senden Ihnen gleichzeitig auch das Baureglement und den Zonenplan zurück.

Genehmigen Sie die Versicherung unserer vorzüglichen Hochachtung.

DEPARTEMENT DES INNERN
Rechtsabteilung:

M. Müller

Kostenaufteilung:

Siegelgebühr	:	Fr. 120.--
Tbc Marke	:	" 2.--
Fester Stempel	:	" 17.90
Zustellgebühr	:	" 2.20
Total	:	Fr. 142.10
		=====

gemäss beiliegender Rechnung

Beilage erwähnt

Doppel z.K. an:

- Kantonales Planungsamt mit einem Exemplar des Staatsratsentscheids und einem Baureglement und Zonenplan
- Rechtsabteilung des Baudepartementes mit einem Exemplar des Staatsratsentscheids



DER STAATSRAT DES KANTONS WALLIS

Eingesehen das Begehren der Gemeinde Törbel vom 28. September 1978, womit sie die Genehmigung ihrer abgeänderten Bau- und Zonenordnung verlangt;

Eingesehen das Ergebnis der Urversammlung vom 23./24. September 1978, an welcher die abgeänderte Bau- und Zonenordnung angenommen wurde;

Eingesehen die Stellungnahme des kantonalen Planungsamtes vom 1. September 1980;

Eingesehen die Stellungnahme der Rechtsabteilung des Baudepartementes vom 30. Juli 1981;

Eingesehen das Ergebnis der am 16. Oktober 1981 zwischen den Vertretern des Gemeinderates und den interessierten Dienststellen durchgeführten Besprechung;

Eingesehen die von Markus Hosennen, Brig, am 1. März 1979 beim Staatsrat eingereichte Beschwerde;

Eingesehen die Artikel 75 und 82 der Kantonsverfassung;

Eingesehen die Artikel 16, 123 und 124 des Gesetzes vom 13. November 1980 über die Gemeindeordnung (GG);

Eingesehen die Bestimmungen des Gesetzes vom 19. Mai 1924 über das Bauwesen;

Eingesehen die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen über die Raumplanung;

Eingesehen das Gesetz vom 6. Oktober 1976 über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (VVRG);

Erwägend, dass aus Gründen, die weder der Gemeinderat noch die Grundeigentümer sich zur Last legen müssen, der Urversammlungsbeschluss erst nach mehr als drei Jahren vom Staatsrat genehmigt wird, wobei während dieser Zeit die rechtlichen Grundlagen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene in einschneidender Weise geändert haben, so dass eine Nichtgenehmigung unweigerlich zu rechtsungleichen Behandlungen führen würde;

Erwägend, dass gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes die Landschaft zu schonen ist und dass insbesondere naturale Landschaften und typische Ortsbilder erhalten bleiben sollen; erwägend, dass die Gemeinde Törbel über verschiedene Ortsbilder, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung aufgeführt sind verfügt; erwägend, dass, obwohl alle diese Weiler erhalten bleiben sollen, es der Gemeinde nicht zuzumuten ist, ausserordentliche Opfer in dieser Hinsicht auf sich zu nehmen; erwägend, dass es sinnvoll ist, eine Wahl zu treffen und dass diese Wahl auf den schützenswerten Dorfkern des Dorfes Törbel anzuwenden ist;

Erwägend, dass es Sache der Gemeinde ist, eine geeignete Lösung für den Dorfbildschutz zu finden; dass somit der unüberbaute Teil zwischen dem Parkplatz beim Bürgerhaus und dem höher gelegenen alten Dorfteil von dieser Homologation auszuschliessen und an den Gemeinderat zurückzuweisen ist, um geeignete Schutzmassnahmen zu beschliessen;

Erwägend, dass das Grundstück des Markus Hosennen früher in der Dorferweiterungszone lag und heute in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingestuft wird; dass es somit auch in Zukunft Bauland bleibt; erwägend, dass kein Grundeigentümer einen gesetzlichen Anspruch auf Bauland hat, dass aber eine Verminderung der bestehenden Baulandqualität möglicherweise Anlass zu einer materiellen Enteignung geben kann; erwägend, dass aus diesem Grund die Beschwerde abgewiesen werden muss;

Erwägend, dass es nützlich ist, die Bauordnung in redaktioneller Hinsicht an die neuen Bestimmungen anzupassen;

Auf Antrag des Departementes des Innern,

e n t s c h e i d e t :

1. Die von der Urversammlung der Gemeinde Törbel vom 23./24. September 1978 genehmigte Bau- und Zonenordnung wird unter folgenden Vorbehalten genehmigt:

A. Zonenplan

1. Die Schutzzone nördlich des Parkplatzes beim Bürgerhaus wird an die Gemeinde zurückgewiesen, um diese wirksamer zu gestalten, insbesondere nach Osten zu erweitern.
2. Der Rest des Zonenplanes wird genehmigt, muss aber bis zum 31. Dezember 1987 neu überprüft und den dereinstigen Bedürfnissen sowie dem Raumplanungsgesetz angepasst werden. Sollten die zuständigen Behörden die im Art. 35 Abs. 1 Bst. b RPG angesetzte Frist verlängern, gilt diese Verlängerung ebenfalls für Törbel.

3. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn Art. 22 RPG vollumfänglich eingehalten ist und die Gemeinde hat den diesbezüglichen Nachweis bei jeder Bewilligung zu erbringen.
4. Land in Reservebauzonen muss einer andern Nutzung zugeteilt werden, falls 10 Jahre nach dieser Entscheidung nicht bewiesen ist, dass die Nutzung als Bauzone für die harmonische Entwicklung der Bebauung nötig ist.

B. Baureglement

Das Baureglement wird wie folgt abgeändert bzw. ergänzt:

Art. 5 : nach "Versorgungsrichtplan" ist einzufügen :
"Je nach Notwendigkeit werden ausgearbeitet :
- Quartierpläne
- ...".

Art. 14, Abs. 1+2 : wie folgt abändern :
"wird nach dem Zonenplan in die Prioritäts- und die Reservebauzone eingereiht
- In der Prioritätsbauzone ist die Basiserschliessung ...".

Art. 17, Abs. 1 : wie folgt abändern :
"... der Erschliessung zu unterscheiden :
- Basiserschliessung
In der Prioritätsbauzone ist Sache der Gemeinde ...".

Art. 88 : ergänzen mit einem Abs. 3 :
"Der Bau gilt als begonnen, wenn der Betonboden oder die Fundamentskonsolen erstellt sind".

Art. 89 : Abs. 1 wie folgt ändern :
"Vor Erteilung der Baubewilligung durch die Kantonale Baukommission dürfen keine bewilligungspflichtigen Bauten unternommen werden.

Abs. 2 weglassen.

2. Die Beschwerde des Markus Hosennen wird abgewiesen.
3. Der vorliegende Entscheid kann mit Beschwerde an das kantonale Verwaltungsgericht angefochten werden.

Die Beschwerde ist auf Stempelpapier, in sovielen Doppeln als Interessierte bestehen, innert dreissig Tagen seit der Zustellung des Entscheids einzureichen.

Die Beschwerdeschrift hat eine gedrängte Darstellung des Sachverhalts und der Begründung unter Angabe der Beweismittel sowie die Begehren zu enthalten. Sie ist vom Beschwerdeführer oder seinem Vertreter zu unterzeichnen und zu datieren.

Der Beschwerde ist ein Exemplar des angefochtenen Entscheids und die als Beweismittel angegebenen Dokumente, soweit sie sich im Besitz des Beschwerdeführers befinden, beizulegen.

Siegelgebühr : 120.--

So entschieden im Staatsrat zu Sitten, den 7. April 1982

DER PRAESIDENT DES STAATSRATES :



DER STAATSKANZLER :

Unruir

BAU- UND ZONENREGLEMENT DER GEMEINDE TOERBEL

EXEMPLAR ZU HANDEN DER URVERSAMMLUNG VOM 24.9.78
GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 11.9.78



*Mon, Präo.
Di. Juan*

A FURGER - SCHMID - SCHNELLER
R ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR RAUMPLANUNG
W WIRTSCHAFTSFRAGEN, 3900 BRIG

SACHBEARBEITER

Gerhard Schmid
GERHARD SCHMID, DIPL.ING.ETH/SIA, RAUMPLANER ETH-NDS

INHALTSUEBERSICHT

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Zweck und Geltungsbereich
- Art. 2 Gesetzliche Grundlagen
- Art. 3 Vollzug
- Art. 4 Verantwortung

2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE

2.1 Planungsmittel

- Art. 5 Reglemente und Pläne
- Art. 6 Richtplan
- Art. 7 Zonenplan
- Art. 8 Verkehrsrichtplan
- Art. 9 Versorgungsrichtplan
- Art. 10 Quartierplan
- Art. 11 Baulinienplan

2.2 Baugebiet und Erschliessung

- Art. 12 Siedlungsgebiet
- Art. 13 Bauerwartungsland
- Art. 14 Baugebiet
- Art. 15 Uebriges Gemeindegebiet
- Art. 16 Baulanderschliessung
- Art. 17 Basiserschliessung, Detailerschliessung
- Art. 18 Bauten auf unerschlossenem Gebiet

2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung

- Art. 19 Baulinien, Begriff
- Art. 20 Bauverbotszone zwischen Baulinien
- Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile
- Art. 22 Rechtskraft
- Art. 23 Parkierung
- Art. 24 Ausfahrten
- Art. 25 Garagenvorplätze
- Art. 26 Privatstrassen und -wege

3. BAUORDNUNGSWESEN

3.1 Orts- und Landschaftsschutz

- Art. 27 Landschaftsschutzgebiete
- Art. 28 Schutz des Ortsbildes
- Art. 29 Gestaltung von Bauten und Anlagen
- Art. 30 Schützenswerte Bauten
- Art. 31 Aussichtsschutz
- Art. 32 Schutz von Wasserfällen
- Art. 33 Schutz des Waldrandes
- Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten
- Art. 35 Baumaterialien

- Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer
- Art. 37 Kniestockgestaltung
- Art. 38 Antennen und Reklameeinrichtungen
- Art. 39 Umgebungsgestaltung
- Art. 40 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

3.2 Begriffserläuterungen

- Art. 41 Grenzabstand
- Art. 42 Gebäudeabstand
- Art. 43 Näherbaurecht
- Art. 44 Grenzbaurecht
- Art. 45 Niveaulinien
- Art. 46 Baulinien
- Art. 47 Gebäudelänge
- Art. 48 Gewachsener Boden
- Art. 49 Gebäudehöhe
- Art. 50 Firsthöhe
- Art. 51 Höhenlage der Gebäude
- Art. 52 Geschosshöhe
- Art. 53 Tiefbauten
- Art. 54 Nebengebäude
- Art. 55 Ausnutzungsziffer
- Art. 56 Zuschlag zur Ausnutzungsziffer

3.3 Sicherheitsvorschriften

- Art. 57 Sicherheit und Festigkeit
- Art. 58 Unterhalt
- Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten
- Art. 60 Benützung öffentlichen Grundes
- Art. 61 Feuerpolizei und Brandschutz
- Art. 62 Brandmauern
- Art. 63 Dachausstieg
- Art. 64 Dachwasser und Schneefänger
- Art. 65 Schneeräumung
- Art. 66 Schutz vor Gefahren

3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

- Art. 67 Allgemeine Anforderungen
- Art. 68 Immissionen
- Art. 69 Misthöfe und Jauchegruben
- Art. 70 Isolationen
- Art. 71 Geschosshöhe, Raumgrösse
- Art. 72 Abstellräume
- Art. 73 Kinderspielplätze
- Art. 74 Sanitäre Einrichtungen
- Art. 75 Lüftungsanlagen
- Art. 76 Umwelt- und Gewässerschutz

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- Art. 77 Anspruch auf Baubewilligung
- Art. 78 Bewilligungspflicht
- Art. 79 Form des Baubewilligungsgesuches
- Art. 80 Inhalt des Baubewilligungsgesuches
- Art. 81 Baugespann
- Art. 82 Oeffentliche Planauflage
- Art. 83 Einsprachen gegen Baugesuche
- Art. 84 Entscheid über das Baugesuch
- Art. 85 Entscheid der kantonalen Baukommission
- Art. 86 Rekurs gegen den Entscheid des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission
- Art. 87 Projektänderungen
- Art. 88 Geltungsdauer der Baubewilligung
- Art. 89 Baubeginn
- Art. 90 Baukontrolle

5. ZONENVORSCHRIFTEN

5.1 Gemeinsame Vorschriften

- Art. 91 Bauzonen
- Art. 92 Zoneneinteilung
- Art. 93 Etappen

5.2 Zonenordnung

- Art. 94 Dorfzone D
- Art. 95 Dorferweiterungszone DE
- Art. 96 Wohnzone W2, W2H und W2L
- Art. 97 Ferienhauszone FH
- Art. 98 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBÖA
- Art. 99 Schutzzone/Freihaltezone S
- Art. 100 Uebriges Gemeindegebiet

5.3 Zonen mit Richtplancharakter

- Art. 101 Verkehrsanlagen V
- Art. 102 Landschaftsschutzgebiete LS
- Art. 103 Landwirtschaftszone
- Art. 104 Wald- und Forstgebiet
- Art. 105 Gefahrenzone

5.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

- Art. 106 Gesamtüberbauung
- Art. 107 Baulandumlegung

6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

- Art. 108 Ausnahmbewilligungen
- Art. 109 Altrechtliche Bauten
- Art. 110 Gebühren
- Art. 111 Bussen
- Art. 112 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes
- Art. 113 Uebergangsrecht
- Art. 114 Inkrafttreten

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck und
Geltungs-
bereich

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

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

Es soll eine wirtschaftliche Verwendung der öffentlichen Mittel garantieren.

Art. 2

Gesetzliche
Grundlagen

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

Art. 3

Vollzug

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

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

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

Art. 4

Verant-
wortung

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

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

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

2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE

2.1 PLANUNGSMITTEL

Art. 5

Reglemente und Pläne

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

- Bericht zur Ortsplanung
- Pläne
 - Richtplan der Besiedelung und Landschaft
 - Zonenplan
 - Verkehrsrichtplan
 - Versorgungsrichtplan
 - Quartierpläne
 - Strassen- und Baulinienpläne
- Reglemente
 - Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
 - Kanalisationsreglement
 - Wasserversorgungsreglement
 - Kehrichtreglement
 - Reglement des EW Törbel
 - Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz

Art. 6

Richtplan der Besiedelung und Landschaft

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

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

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

Art. 7

Zonenplan

Der Zonenplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete sowie indikativ die Gefahrenzonen. Er bildet einen integrierenden und verbindlichen Bestandteil des Baureglements und wird mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan liegt bei der Gemeindekanzlei und beim kantonalen Baudepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

Art. 8

Verkehrsrichtplan

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

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

Art. 9

Versorgungsrichtplan

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

Der Versorgungsrichtplan hat nur empfehlenden Charakter.

Art. 10

Quartierplan

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

Der Quartierplan hat sich mindestens über folgende Fläche zu erstrecken:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - Bauzone | 4'000 m ² |
| - Bauerwartungsland | |
| . allgemein | 10'000 m ² |
| . angrenzend Bauzone | 4'000 m ² |

Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmung, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnützung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassesees der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und kann die Ueberbauung des Areals nach dem Zonenplan ausschliessen.

Der Gemeinderat lässt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern je nach Bedarf Quartierpläne erstellen. Diese Quartierpläne können auch auf Begehren von einem oder mehreren Grundeigentümern erstellt werden. Um Rechtsgültigkeit zu erlangen, bedarf der Quartierplan der Genehmigung durch den Gemeinderat, der Zustimmung der beteiligten Grundeigentümer gemäss den Vorschriften des kantonalen Rechts und der Genehmigung durch den Staatsrat. Die Grundeigentümer haben die Durchführung des Planes durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Der Gemeinderat kann geringfügige Verschiebungen und Aenderungen baulicher Anlagen gestatten.

Die Kosten des Quartierplanes bezahlen die Grundeigentümer. Falls der Gemeinderat wider den Willen der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, welche die Mehrheit des Bodens repräsentieren, einen Quartierplan in Auftrag gibt, welcher in der Folge von den Grundeigentümern abgelehnt wird, bezahlt die Gemeinde die Kosten des Quartierplanverfahrens.

Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem kantonalen Recht.

Ausnahmsweise können Quartierpläne auch ausserhalb der Bauzone erstellt werden, insofern dadurch öffentliche Interessen in angemessener Weise in Betracht gezogen werden können.

Die aus der nötigen Infrastruktur anfallenden Kosten gehen voll zu Lasten des Quartierplanperimeters, resp. deren Eigentümer.

Art. 11

Baulinienplan

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

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

2.2 BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

Art. 12

Siedlungs-
gebiet

Der Richtplan legt neben anderen Bodennutzungen das Siedlungsgebiet fest.

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

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

Art. 13

Bauerwartungs-
land

Die Gemeinde kann innerhalb des Siedlungsgebietes Land, das innert der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre für die Besiedlung nicht benötigt wird, als Bauerwartungsland bezeichnen.

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

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens kann im Bauerwartungsland gebaut werden, wenn es den öffentlichen Interessen und dem Richtplan entspricht, und wenn die Gewässerschutzbestimmungen es erlauben.

Art. 14

Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird nach dem Zonenplan in die definitive und die Reserve-Bauzone eingereiht.

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

- In der Reserve-Bauzone kann der Gemeinderat Bauten bewilligen, sofern die Erschliessungsanlagen durch die Bodeneigentümer ausgeführt werden. Diese Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Bei einer Einzonung des Reserve-Baugebietes in definitives Baugebiet werden die Basiserschliessungsanlagen von der Gemeinde übernommen, sofern sie den Plänen und Bestimmungen der Gemeinde entsprechen. In diesem Falle sind den Grundeigentümern die ausgewiesenen Kosten unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung und Amortisation zurückzuerstatten. Die Anwendung des Mehrwertverfahrens bleibt vorbehalten.

Art. 15

Uebrigcs Gemeindegcbiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, die nicht einer Bauzone, einer Schutzzone oder einem Freihaltegebiet mit Bauverbot zugeteilt sind.

Zulässig sind nur land- und forstwirtschaftliche sowie standortgebundene Bauten. Für solche Bauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2. Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäss den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden. Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Art. 16

Baulander-schliessung

Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung gemäss Artikel 77 besteht nur, sofern das Grundstück genügend erschlossen ist, das heisst

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

Art. 17

Basiser-
schliessung,
Detailer-
schliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

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

Art. 18

Bauten auf
unerschlos-
sem Gebiet

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

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

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

2.3 STRASSEN, BAULINIEN UND PARKIERUNG

Art. 19

Baulinien,
Begriff

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

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

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

Art. 20

Bauverbots-
zone zwischen
Baulinien

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

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

Art. 21

Vorspringende
Gebäudeteile

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

Art. 22

Rechtskraft

Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 36 und Art. 42-48 des Strassengesetzes vom 3.9.1965 vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindegemeindekanzlei und dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 23

Parkierung

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

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

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

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

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

Garagen sind so zu erstellen, dass davor ein Autoabstellplatz von 4 m Tiefe möglich ist, ohne die Durchfahrt zu anderen Garagen zu behindern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze.

Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Abfindungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz beträgt ein Viertel des Bodenwertes im betreffenden Quartier und der Erstellungskosten, wobei für einen Abstellplatz 25 m² angenommen werden und liegt zwischen Fr. 3'000.-- bis Fr. 6'000.--.

Vorbehalten bleiben die Art. 215ff des Strassengesetzes vom 3.9.1965.

Art. 24

Ausfahrten

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden.

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

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

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 25

Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Tiefe, gemessen vom Strassen-resp. Gehsteigrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse mit starkem Gefälle kann diese Distanz auf 4 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 26

Privatstrassen und -wege

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

Die Breite von Privatstrassen muss mindestens 2.5 m betragen. Je nach Länge und möglicher Belastung können grössere Breiten oder andere Massnahmen vom Gemeinderat verlangt werden. Dies gilt ebenfalls, wenn über eine bestehende Privatstrasse weitere Gebäude nachträglich erschlossen werden.

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

3. BAUORDNUNGSWESEN

3.1 ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 27

Landschafts-
schutzgebiete

Die Landschaftsschutzgebiete umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können. Es gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Art. 28

Schutz des
Ortsbildes

- a) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.
- b) Bestehende Bauten sind so zu erstellen, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

- c) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungs-gestaltung und Bepflanzung verlangen.
- d) Neubauten müssen dunkel gestrichen werden (Holz)
- e) Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz

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

Art. 29

Gestaltung
von Bauten
und Anlagen

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

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

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

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

Art. 30

Schützens-
werte Bauten

Der Gemeinderat kann historisch und kunsthistorisch wertvolle Bauten oder Gebäudeanlagen als schützenswert bezeichnen. Für diese gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern.

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

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

Massgebend sind die Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz.

Art. 31

Aussichtsschutz

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

Art. 32

Schutz von Wasserläufen

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

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

Art. 33

Schutz des Waldrandes

Näher als in einer Horizontaldistanz von 10 m von einer Waldung dürfen keine Bauten erstellt werden. Weitere forstpolizeiliche Massnahmen bleiben vorbehalten.

Art. 34

Orientierung und Dachgestaltung der Bauten

Die Orientierung und Dachgestaltung der Bauten ist dem Charakter des Quartiers anzupassen.

Der Gemeinderat kann in baulich oder landschaftlich empfindlichen Gebieten entsprechende Verfügungen erlassen, insbesondere Zonen gleicher Orientierung der Bauten und gleicher Giebelrichtung bestimmen.

Art. 35

Baumaterialien

Im allgemeinen sind die ortsüblichen Baumaterialien anzuwenden. Die Baukommission kann betreffend der Holz- und Maueranteile an Gebäuden Vorschriften erlassen. Holzflächen sind mit dunklem Farbanstrich zu versehen; es können Farbmuster verlangt werden.

Art. 39

Dachneigung,
Dachaufbauten
und Vordächer

Giebelldächer müssen eine Neigung von mindestens 40% und höchstens 50% aufweisen. Für die Bedachung sind Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien sowie dunkle Betonziegel zu verwenden. Flachdächer für Wohnbauten sind verboten.

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

Art. 37

Kniestockge-
staltung

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

Art. 38

Antennen und
Reklameein-
richtungen

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

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

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

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

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

Art. 39

Umgebungs-
gestaltung

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

Art. 40

Einfriedungen,
Stützmauern
und Böschungen

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

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten. Zur Einfriedung von Grundstücken sind nach Möglichkeit Lebhäge zu verwenden.

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.50 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich hindernde Geländer von 1.0 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist.

Vorbehalten bleiben Artikel 66 - 70 des kantonalen Strassengesetzes.

Sichtbare Stütz- und Futtermauern, deren Höhe 2 m übersteigen, sind mit Naturstein zu verkleiden oder mit Lebhägen zu bepflanzen.

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

3.2 BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 41

Grenzabstand
(siehe Beilage)

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

Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.

- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade.
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- Lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet.
- Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.
Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m auf den Seiten des kleinen Grenzabstands und 2.00 m auf der Seite des grossen Grenzabstands.
- Gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 21. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 19.
- Tiefbauten d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Oeltanks etc.) dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

Art. 42

Gebäudeabstand (siehe Beilage)

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Der Gebäudeabstand ist mindestens gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. (Bezeichnung B siehe Skizze)
Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn die Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. Der Gemeinderat kann für Nebengebäuden Ausnahmen gestatten.

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

Art. 43

Näherbaurecht

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

Art. 44

Grenzbaurecht

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

Art. 45

Niveaulinien
(siehe Beilage)

Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an.

Art. 46

Baulinien
(siehe Beilage)

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

Art. 47

Gebäudelänge
(siehe Beilage)

Die Gebäudelänge ist die Entfernung zwischen den Ausenkanten des Hauptbaues. Wesentlich niedrigere Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. In der Regel soll eine Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten.

Ist eine Gebäudeseite länger als 20 m, erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um $\frac{1}{5}$ der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um $\frac{1}{10}$ für den kleinen Grenzabstand.

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. 48

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..

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

Art. 49

Gebäudehöhe
Geschosshöhe
(siehe Beilage)

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Dachlinie. Bei Gebäuden längs Strassen gilt als Gebäudehöhe die Höhe ab Niveaulinie. Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetriebe kann die Geschosshöhe um max. 1.50 m erhöht werden.

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

Art. 50

Firsthöhe
(siehe Beilage)

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

Art. 51

Höhenlage der
Gebäude

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

Kommt am Hang der Erdgeschossfussboden eines Gebäudes längs der Gebäudeaussenseite höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder, falls es tiefer liegt, des bearbeiteten Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

Art. 52

Geschosszahl

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

Das Dachgeschoss und das Untergeschoss werden als Vollgeschoss gezählt, wenn sie zu mehr als 2/3 der darunterliegenden bzw. darüberliegenden Vollgeschossfläche mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen belegt sind.

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

Art. 53

Tiefbauten

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

Art. 54

Nebengebäude

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

Art. 55

Ausnützungsziffer

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

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

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

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

Abzüglich:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen.

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

Zur Hälfte anrechenbar sind:

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

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

b) Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

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

Abzüglich:

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

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

Art. 56

Zuschlag zur
Ausnützungsziffer

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

Der Zuschlag darf eine zusätzliche Ausnützung von 0.1 nicht überschreiten.

Dieser Zuschlag wird nur gewährt, wenn das begünstigte Gebäude der allgemeinen Wirtschaft der Region dient.

3.3. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

Art. 57

Sicherheit
und Festigkeit

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

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

Art. 58

Unterhalt

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

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

Art. 59

Baustellen,
Bauarbeiten

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

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

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

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

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

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

Art. 60

Benützung
öffentlichen
Grundes

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

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

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

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

Art. 61

Feuerpolizei
und
Brandschutz

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

Art. 62

Brandmauern

Brandmauern müssen erstellt werden:

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

Art. 63

Dachausstieg

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

Art. 64

Dachwasser
und
Schneefänger

Niederschlagswasser ist von den Dächern mittels Rinnen und Abläufen in das öffentliche Kanalisationsnetz abzuleiten. Das Abtropfen des Wassers auch von äussersten Traufkanten ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten. Für Schäden und Unfälle, die aus Nichtbeachten dieser Vorschriften erfolgen, haftet der Eigentümer.

Art. 65

Schneeräumung

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

Art. 66

Schutz vor Gefahren

Gefahrenzonen G1 (rot) sind Gebiete mit starker potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und/oder sich hierzu eignen.

Gefahrenzonen G2 (blau) sind Gebiete mit schwacher potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung durch Naturgefahren überprüft werden. Der Gemeinderat ist berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen wie insbesondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes zu verlangen. Ferner kann er im Falle ausserordentlich schwerer Gefahr weitere Massnahmen (Evakuierung) zur Sicherheit von Mensch und Tier anordnen.

3.4. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 67

Allgemeine Anforderungen

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

Art. 68

Immissionen

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

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

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Aenderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn sie eine unzumutbare Belästigung erwarten lassen.

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

Art. 69

Misthöfe und Jauchegruben

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

Art. 70

Isolationen

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

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

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

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

- die gewerblich benützten Räume gegen die Einwirkung von Feuchtigkeit und sonstige nachweisbar schädliche Einflüsse geschützt sind;

- eine genügende und einwandfreie Lüftung und Belichtung garantiert wird;
- es sich nicht um Betriebe handelt, deren Beschäftigte mehr oder weniger dauernd an einen festen Sitz oder Standort gebunden sind.

Art. 71

Geschosshöhe
Raumgrösse
Fensterfläche

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

Für Ferienhäuser kann von diesen Normen abgewichen werden.

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

Art. 72

Abstell-
räume

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

Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie grösseren Ueberbauungen ist ein Kehricht-Container-Platz einzurichten.

Art. 73

Kinderspiel-
plätze

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

Bei Gesamtarealüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst in einer Anlage zusammenzufassen.

Art. 74

Sanitäre
Einrichtungen

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

Für Toiletten und Badezimmern ist die Lüftung mittels Schächten oder andern Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist. Bei Restaurants, öffentlichen Versammlungslokalen etc. sind für beide Geschlechter getrennte, über einen belüfteten Vorraum zugängliche Toiletten in genügender Anzahl zu erstellen.

Art. 75

Lüftungs-
anlagen

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

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

Art. 76

Umwelt- und
Gewässer-
schutz

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

5. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 77

Anspruch auf
Baubewilli-
gung

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den rechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde entsprechen. Für die Gestaltung von Bauten und Anlagen wird auf Artikel 29 verwiesen.

Art. 78

Baubewilli-
gungspflicht

Vor Beginn mit Bauarbeiten ist eine Baubewilligung einzuholen:

- für die Erstellung von Neubauten, einschliesslich Wiederaufbauten, provisorischen Bauten und Tiefbauten.
- für die Anbauten, Aufbauten, sowie Umbauten, soweit dadurch das Bild der Fassaden eine Aenderung erfährt.
- für die Errichtung eingreifender zweckentfremdender Nutzungen (z.B. Wohn- und Arbeitsräume in bisher anderwertig benutzten Räumen).
- für das Abbrechen von Bauten und Bauteilen.
- für das Anbringen und die Erneuerung des Aussenanstriches oder sonstigen Veränderungen an den Fassaden.
- für das Anbringen von Reklame-Plakaten, Schaukästen, Anschlagkästen, Warenautomaten, sowie das Montieren von Radio- und Fernsehantennen.
- für den Einbau oder Umbau der Heizungseinrichtungen, der Rauchableitungskanäle und andern Installationen, die eine Brandgefahr darstellen können. (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen zündbare Stoffe gehandhabt werden.)
- für die Oeffnung von Lokalen für das Publikum.
- für die Installationen und den Umbau von industriellen Betrieben.
- für die Errichtung von Lagern und andern unförmigen Materialien unter freiem Himmel.
- für das Aufstellen von Wohnwagen und Waggonen, beweglichen Baracken usw. für mehr als 60 Tage, sowie für die Anlage von Campingplätzen.
- für die Erstellung und Aenderung von Abwasseranlagen und Gruben.

- für alle bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung (durch Aufschüttungen, Terrassierungen, Steinbrüchen, Kiesabbau, Materiallagerungen.) oder das Landschaftsbild durch Beseitigung von Bäumen, Gehölz und Gebüsch merklich zu verändern.
- für Einfriedungen sowie das Errichten von Stützmauern.
- für den Bau und die Korrektur von Privatstrassen sowie Privatwegen.
- für Parkplätze.

Art. 79

Form des Baubewilligungsgesuches

Das Gesuch ist schriftlich einzureichen in fünf Exemplaren auf besonderem Formular, welches auf dem Gemeindebüro erhältlich ist. Es ist an die Gemeindeverwaltung zu richten, mit folgenden Dokumenten in fünffacher Ausführung auf Normalformat A4 (21 x 29.7 cm) gefaltete Pläne.

- a) das Gesuchsformular der kantonalen Baukommission
- b) Gegebenenfalls das kantonale Gesuchsformular für das Aufstellen von Behältern für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten.
Formulare a) und b) sind auf der Gemeindekanzlei zu beziehen.
- c) Eine vom Grundbuchgeometer erstellte Situation (1:500/1:100) oder ein vom Registerhalter unterzeichneter Situationsplan (Auszug aus dem Gemeindekataster). Dieser Plan soll eine genügend grosse Zone um das fragliche Grundstück aufweisen. Bestehende Nachbargebäude sollen angegeben werden.
- d) die Konstruktionspläne (Grundrisse und Schnitte), welche zum Verständnis des Projektes notwendig sind, im Masstab 1:50 oder 1:100 (in Ausnahmefällen 1:200).
Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude der Baugruppe beizulegen.
- e) Die Eingabepläne müssen technisch korrekt ausgeführt sein: undeutliche oder mangelhafte, bzw. nur skizzenhafte Pläne werden zur Verbesserung, resp. Ergänzung zurückgewiesen. Für Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Ansichtsplänen photographische Reproduktionen oder Darstellungen hiervon mit Eintragung der beabsichtigten Vorrichtung und Massangabe vorgelegt werden.

Der Gemeinderat kann weitere Dokumente (Fotos des derzeitigen Zustandes, Fotomontagen usw.) oder die Herstellung eines Modelles auf Kosten der Bauherrschaft verlangen, wenn er dies zur besseren Beurteilung des Werkes als notwendig erachtet.

Baugesuche von Drittpersonen, die nicht Eigentümer der Bauparzelle sind, müssen mit der Vollmacht des Auftragsgebers versehen sein. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist die Gemeindeverwaltung innert 7 Tagen schriftlich zu benachrichtigen.

Art. 80

Inhalt des Baubewilligungsgesuches

Dem Baugesuch sind folgende vom Bauherrn und vom Projektverfasser unterzeichneten Pläne in fünffacher Ausfertigung beizulegen:

a) Situationsplan

Der Situationsplan soll enthalten:

- die projektierten Bauten und Anlagen für die Bauarbeiten.
- die Namen der benachbarten Grundeigentümer mit Angabe der Parzellennummern.
- die Parzellenfläche in m²
- die bestehenden Strassen und Wege sowie öffentlichen Durchgangsrechte mit Angabe des vorgeschriebenen Bauabstandes samt den vorgesehenen Zugängen, resp. Zufahrten.
- die massgebenden Abstände zwischen vorgesehener Baute und Eigentumsgrenze oder anderen Bauten (auf gleichem Terrain).
- die erforderlichen Autoabstellflächen oder Garagen.
- den vorgesehenen Anschluss an die Abwasserkanalisation (mit Angabe der Anschlussschächte und Leitungsdurchmesser), oder wo dies nicht möglich ist, Plan der Abwasserreinigungsanlage.
- den vorgesehenen Anschluss an das Trinkwasser- und Stromversorgungsnetz.
- die vorgesehenen Heizungsanlagen und Oeltanks.

b) Konstruktionspläne

Die Konstruktionspläne sollen enthalten:

- die Grundrisse sämtlicher Geschosse, sämtlicher Fassaden und alle zum Verständnis nötigen Schnitte mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken.
- Zweckbestimmung jedes Lokals
- massgebende Höhe des Bauvorhabens mit Angabe des gewachsenen und des fertigen Geländeverlaufes.
- bei Um- und Anbauten sind alter und neuer Zustand farbig darzustellen: Bestehendes grau oder schwarz, Abbruch gelb, Neukonstruktion rot.

c) Vorbehalten bleiben die durch die kantonalen oder kommunalen Bestimmungen zusätzlich verlangten Angaben und Unterlagen.

Art. 81

Baugespann

Für bedeutende Neubauten und grössere Umbauten kann der Gemeinderat das Aufstellen eines Baugespannes verlangen, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt.

Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

Art. 82

Oeffentliche
Auflage

Nach Erhalt des vollständigen Dossiers und wenn die Vorlage den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, legt die Gemeinde dieses während mindestens zehn Tagen, von der Publikation im öffentlichen Amtsblatt gerechnet, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Für Arbeiten geringeren Ausmasses oder Projektänderungen, welche das Interesse Dritter nicht berühren, kann von einer öffentlichen Auflage abgesehen werden.

Art. 83

Einsprachen
gegen
Baugesuche

Allfällige Einsprachen gegen das Bauprojekt sind innert zehn Tagen nach dessen Bekanntgabe im Amtsblatt dem Gemeinderat schriftlich im Doppel einzureichen. Zur Einsprache ist befugt, wer ein persönliches, rechtlich geschütztes Interesse daran hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Art. 84

Entscheid
über das
Baugesuch

Der Gemeinderat entscheidet in der Regel innert 30 Tagen nach Einreichen des Baugesuches. Falls eingehendere Untersuchungen notwendig sind, wird dies dem Bauherrn innert derselben Frist unter Angabe des Grundes und der Dauer der zu erwartenden Verzögerung schriftlich mitgeteilt.

Der begründete Entscheid ist dem Bauherrn und allfälligen Einsprechern eingeschrieben zuzustellen.

Bei Annahme leitet der Gemeinderat die Gesuche, welche der kantonalen Bewilligungspflicht unterstehen, an die kantonale Baukommission weiter.

Wenn der Gemeinderat das Gesuch ablehnt oder es mit Auflagen versieht, kann der Bauherr gegen den Entscheid Beschwerde an die zuständige Behörde einreichen.

Art. 85

Entscheid der
kantonalen
Baukommission

Die kantonale Baukommission prüft das Projekt und übermittelt es gegebenenfalls an die entsprechenden Aufsichtsorgane.

Der definitive Entscheid, zusammen mit den eventuellen Bedingungen der Gemeinde und der kantonalen Baukommission, wird dem Gesuchsteller und den Opponenten schriftlich mitgeteilt. Zugleich erhält der Gesuchsteller einen Satz der Pläne mit dem Bewilligungsvermerk zurück.

Art. 86

Rekurs gegen
den Entscheid
des Gemeinderates
und der
kant. Baukommission

Gegen den Entscheid des Gemeinderates oder der kantonalen Baukommission kann gemäss Art. 46 VRPG (Gesetz vom 6.10.1976 über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungspflege) innert 30 Tagen seit der Eröffnung der vorliegenden Verfügung Beschwerde beim Staatsrat eingereicht werden.

Die Beschwerdeschrift ist mindestens in 2 Doppelten einzureichen.

Bis zur Erledigung der Beschwerde darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Art. 87

Projekt-Änderungen

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

Art. 88

Geltungsdauer der Baubewilligung

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn in-
nert einer Frist von 2 Jahren seit ihrer Zustellung nicht mit dem Bau begonnen wurde.

Wenn die Arbeiten nach Ablauf dieser Frist seit mehr als einem Jahr eingestellt worden sind, kann der Gemeinderat verlangen, dass die Arbeit vollendet oder dass die begonnene Baute abgerissen wird und der Platz wieder annehmbar hergerichtet wird.

Art. 89

Baubeginn

Vor der Erteilung der notwendigen Baubewilligung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden.

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

Art. 90

Baukontrolle

Der Bauherr ist zur schriftlichen Anzeige an den Gemeinderat verpflichtet:

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

Der Gemeinderat oder sein Vertreter hat die Bauten innert 3 Tagen seit Empfang der Anzeige in Anwesenheit des Bauherrn oder dessen Vertreter auf ihre Uebereinstimmung mit den Plänen zu prüfen.

Baupolizeiliche Mängel oder Abweichungen von den genehmigten Plänen und erlassenen Verfügungen sind vom Unternehmer oder Bauherrn innert einer vom Gemeinderat festgesetzten Frist zu beseitigen. Der Gemeinderat ist von Amtes wegen befugt, Bauten, welche nicht planmässig oder ohne Bewilligung des Gemeinderates errichtet wurden, einzustellen und auf Kosten des Eigentümers niederreißen zu lassen.

Für Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

5. ZONENVORSCHRIFTEN

5.1 GEMEINSAME VORSCHRIFTEN

Art. 91

Bauzonen

Bauzonen sind Teile des Baugebietes, für welche gleiche Vorschriften über Art und Grad der Nutzung gelten. Die Zonen regeln die Ueberbauung in bezug auf Zweckbestimmung, Bauweise, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Grenzabstand, Ausnützung und Materialien.

Art. 92

Zoneneinteilung

- a) Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<u>Bennennung</u>	<u>Abkürzung</u>	<u>Farbe auf Plan</u>
Dorfzone	D	braun
Dorferweiterungszone	DE	braun/orange
Wohnzone	W2	orange/rot
Ferienhauszone	FH	blau
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBÖA	grün
Schutzzone/Freihaltezone	S	gelbgrün
übriges Gemeindegebiet	UG	weiss

- b) Die Zonen mit Richtplancharakter sind auf besondern Plänen dargestellt (Landschaftsrichtplan und Gesamttrichtplan). Die dazugehörenden Bestimmungen sind Teil des Zonenreglementes. Die Richtpläne haben keinerlei Rechtskraft.

Verkehrsanlagen	V	gelb
Landschaftsschutzgebiet	LS	blaugrün
Landwirtschaftszone	LW	olivgrün
Wald- und Forstgebiete	WD	dunkelgrün
Gefahrenzonen	G1/G2	rot/blau

Art. 93

Etappen

Das Baugebiet wird in zeitlich abgestufter Reihenfolge zur Ueberbauung freigegeben.

Die erste Etappe umfasst die im Zonenplan farbig voll angelegten Zonen.

Die späteren Etappen umfassen künftige Bauzonen und sind im Zonenplan mit einem Band in Zonenfarbe umfasst. Sie unterliegen den Bestimmungen von Art. 16, 17 und 18 und denjenigen der Bauzone gleicher Farbe der ersten Etappe. Sie werden als Reservebauzonen bezeichnet. Baugesuche können bewilligt werden.

5.2 ZONENORDNUNG

Art. 94

Dorfzone D

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

Bauweise: offen

Geschosszahl
und Gebäude-
höhe:

den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch maximal 3 Vollgeschosse und maximal 10.50 m Höhe

Firsthöhe: max. 13 m Höhe

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

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

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

In besonderen Fällen kann die kantonale Baukommission gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15.5.1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Abstand bewilligen, als dies die feuerpolizeilichen Bestimmungen vor-

sehen. Insbesondere kann sie mit dem Einverständnis der Gemeinde den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber einer reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

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

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

Die Artikel 27 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

Art. 95

Dorferweiterungszone
DE

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

Bauweise: offen

Geschosszahl: maximal 3 Geschosse

Gebäudehöhe: max. 9.00 m

Firsthöhe: max. 11.50 m

Grenzabstand: $\frac{1}{3}$ der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m

Ausnützung: AZ. = 0.4

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

Art. 96

Wohnzone W2

a) Allgemeine Bestimmungen

Nutzungsart: Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt; kleinere Gewerbebetriebe, die nicht stören, sind gestattet.

Bauweise: offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 18 m.

Baumaterial: In der Regel Sockelgeschoss in Mauer oder Beton sowie der Aufbau zu 1/2 in dunkel gestrichenem Holz.

Geschosszahl: max. zwei Geschosse

Gebäudehöhe: max. 9 m

Firsthöhe: max. 11.50 m

Grenzabstände: kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe mindestens aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.

Grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe mindestens aber 5.00 m.

Ausnützung: AZ = 0.4

b) Besondere Bestimmungen

- In der Zone W2H (Wohnzone mit Höhenbeschränkung) darf die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der tiefsten Stelle des Terrains, 7.50 m nicht übersteigen. Aus Gründen des Ortsbilds- und Landschaftsschutzes kann der Gemeinderat weitere Auflagen vorschreiben.
- In der Zone W2L ist aus Gründen der Topographie und des Landschaftsschutzes das Bauen verboten. Für die Berechnung der Ausnützungsziffer kann aber die in diese Zone fallende Grundstückfläche miteinbezogen werden.

Art. 97

Ferienhauszone FH

Nutzungsart: Diese Zone ist vorwiegend für Wohn-Ferienzwecke und eventuell für immissionsfreie Betriebe (wie Ateliers) etc. bestimmt.

Bauweise: offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 15 m.

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

Geschosszahl: Zwei Geschosse; bei Gesamtarealüberbauungen entscheidet die Baubehörde über eine eventuelle Erhöhung der Geschosszahl

Gebäudehöhe: max. 7.50 m
Ausnahmen bilden Gesamtarealüberbauungen

Firsthöhe: max. 10.00 m

Grenzabstände: Kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe mindestens aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade gemessen

Grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe

Ausnützung: AZ = 0.4

Art. 98

Zone für
öffentliche
Bauten und
Anlagen
öBöA

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

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstände: $\frac{1}{3}$ der Höhe, mindestens aber 3.00 m.

Art. 99

Schutzzone/
Erhaltungszone
S

Die Schutzzone umfasst jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

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

Art. 100

Uebrigtes Gemeindegebiet
r

In diesem Gebiet werden nur standortbedingte Bauten bewilligt, insofern sie dem Planungszweck nicht entgegenstehen. Vorbehalten bleiben die Art. 16 und 107.

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

Die Pläne müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Erschliessung muss derart projektiert werden, dass eine sinnvolle Eingliederung in das künftige Strassennetz und in die Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung der Gemeinde möglich ist. Die Strassen, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung müssen gemäss den genehmigten Plänen erstellt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

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

5.3 ZONEN MIT RICHTPLANCHARAKTER

Art. 101

Verkehrs-
anlagen
V

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

Art. 102

Landschafts-
schutzgebiete
LS

Die Landschaftsschutzgebiete entsprechen den provisorischen Schutzgebieten entsprechend dem Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 17. 2. Sie sind als provisorische Schutzzonen im Syntheseplan der Gemeinde Stalden ausgewiesen.

Die Besiedlung und Ueberbauung dieser Gebiete sind aus Gründen des Landschaftsschutzes, zur Erhaltung ausreichender Erholungsräume oder zum Schutz vor Naturgewalten vorläufig einzuschränken oder zu verhindern.

Für die örtliche Regelung ist der Zonenplan massgebend.

Art. 103

Landwirt-
schaftszone
LW

Als Landwirtschaftsgebiet ist solches Land auszuscheiden, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet und eine rationelle produktionsorientierte Landwirtschaft berücksichtigt. Nach Möglichkeit sind grössere zusammenhängende Landwirtschaftsgebiete auszuscheiden. In der Regel sind nur Bauten, die der Landwirtschaft dienen, gestattet. Für andere nicht der Landwirtschaft dienende Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 102.

Art. 104

Wald- und
Forstgebiet
WD

Das Forstgesetz umfasst das gesamte Waldareal, das durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung umschrieben und geschützt ist, sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet. Die auf dem Zonenplan als Wald und Haine definierten Zonen haben nur indikativen Charakter. Die Zuteilung eines Waldgebietes zur Bauzone präjudiziert die Erteilung einer Rodungsbewilligung in keiner Weise.

Art. 105

Gefahren-
zone
G1/G2

- a) Gefahrenzone G1 (rot)
Die Gefahrenzonen G1 sind Gebiete mit starker Lawinen- oder sonstigen Ueberschüttungsgefahren. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die sich für den Aufenthalt von Menschen und Tieren eignen.
- b) Gefahrenzone G2 (blau)
Die Gefahrenzonen G2 sind Gebiete mit schwächerer Lawinen- oder Ueberschüttungsgefahr. Für Bauvorhaben in dieser Zone kann die Gemeindeverwaltung spezielle Vorschriften erlassen.

Bei akuter Gefahr kann die Gemeindeverwaltung die Evakuierung von Bauten in dieser Zone anordnen.

In allen diesen Fällen muss die Gemeinde das Forstinspektorat konsultieren.

5.4 BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR GESAMTUEBERBAUUNGEN UND FÜR BAULANDUMLEGUNGEN

Art. 106

Gesamtüberbauung

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

- die Grundstückflächen müssen im "Uebrigen Gemeindegebiet" mindestens 10'000 m² und angrenzend an das Baugebiet mindestens 4'000 m² umfassen;
- die Ueberbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen;
- sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen;
- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten (vgl. Art. 65);
- das Ausnutzungsmass (inkl. Bonus) der entsprechenden Bauzone darf nicht überschritten werden;
- im "Uebrigen Gemeindegebiet" muss die Strassenerschliessung, die Wasserversorgung und die Kanalisation auf eigene Kosten gebaut werden.

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

Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.

Das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes.

Art. 107

Baulandumlegung

Die Baulandumlegung bezweckt die Umordnung des Grundeigentums für eine rationelle Ueberbauung und kann von den betreffenden Grundeigentümern beschlossen oder vom Gemeinderat angeordnet werden.

Ebenfalls kann die Quartierplanung (siehe Art. 20) mit einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung verbunden werden.

Die Pläne zur Baulandumlegung bezwecken durch eine Neuordnung des Eigentums in einem beschränkten Gebiet eine bessere bauliche Nutzung des Bodens.

Mit einem Quartierplan kombiniert können Zonen totalen Bauverbots zum Schutz des Ortsbildes oder der Landschaft ausgeschieden werden. Die Baulandumlegung sichert jedem Grundeigentümer die ihm zukommende Ueberbauungsmöglichkeit, errechnet aufgrund seines gesamten Eigentums in der erfassten Zone.

Der Plan der Baulandumlegung enthält:

- den Perimeter der Zone
- die vorgesehene Neuverteilung des Grundbesitzes
- die vorgesehenen öffentlichen Strassen, Plätze und Wege.

Er muss die Ausführung von Bauten gemäss dem vorliegenden Reglement erlauben.

Das Verfahren richtet sich nach Art. 58 des Strassengesetzes vom 3.9.1965 und nach den sinngemäss anwendbaren Bestimmungen des Gesetzes über Bodenverbesserung vom 2.2.1961.

Für die in diesem Artikel genannte Baulandumlegung sieht das kantonale Recht keine hinreichende Rechtsgrundlage vor. Diese Bestimmung hat daher lediglich indikativen Charakter bis die gesetzliche Grundlage geschaffen ist.

6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 108

Ausnahmebe-
willigung

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

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

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

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

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

Art. 109

Altrech-
liche Bauten

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

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

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

Abbruchreife altrechtliche Bauten sind zu entfernen.

Art. 110

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

Art. 111

Bussen Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes sowie gegen rechtskräftige Verfügungen des Gemeinderates werden durch den Gemeinderat mit einer Busse bis zu Fr. 50'000.-- bestraft unter Vorbehalt derjenigen Fälle, die durch die kantonale oder eidgenössische Gesetzgebung mit einer höheren Strafe belegt werden können.

Art. 112

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

Art. 113

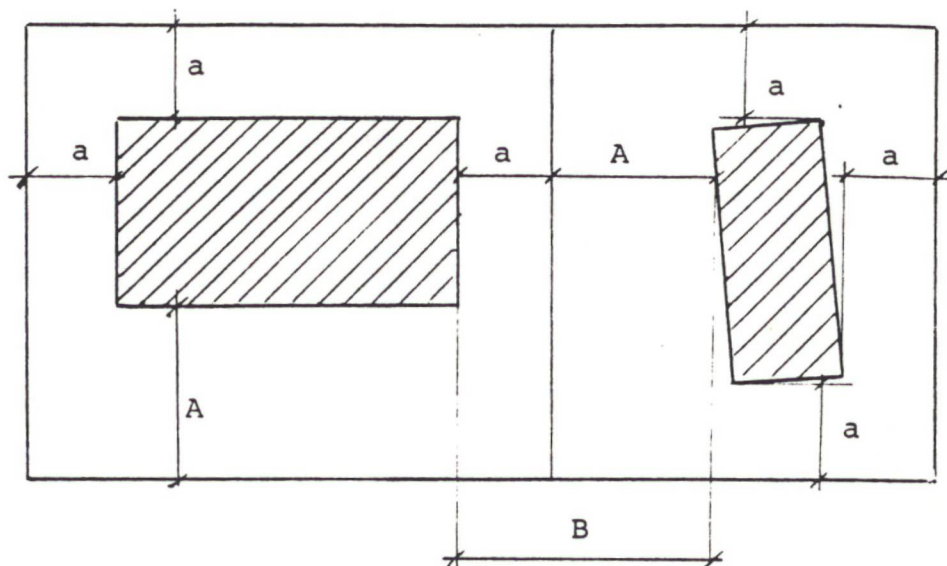
Uebergangs-
recht Die zur Zeit der Inkraftsetzung dieses Baureglements noch nicht definitiv bewilligten Gesuche unterliegen dem vorliegenden Baureglement.

Art. 114

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

Beilage zu Art. 41 und 42

Grenzabstand und Gebäudeabstand



Beilage zu Art. 46

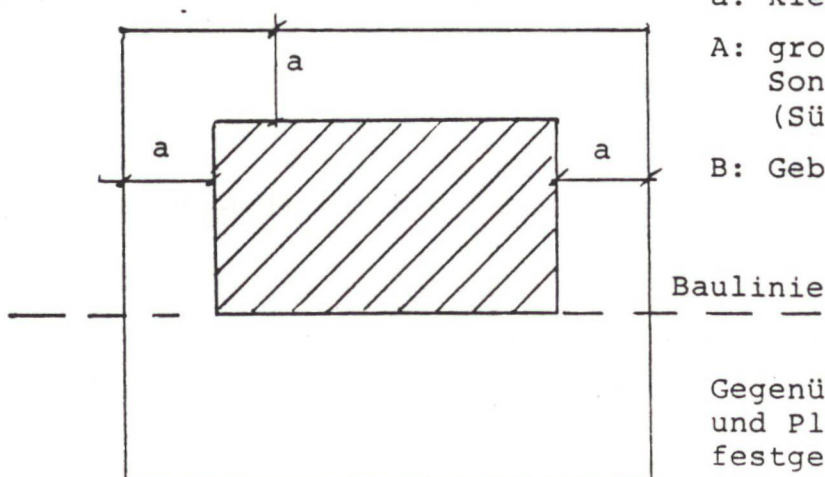
Baulinie

Legende:

a: kleiner Grenzabstand

A: grosser Grenzabstand, der
Sonne zugekehrte Gebäudeseite
(Süd- oder Westseite)

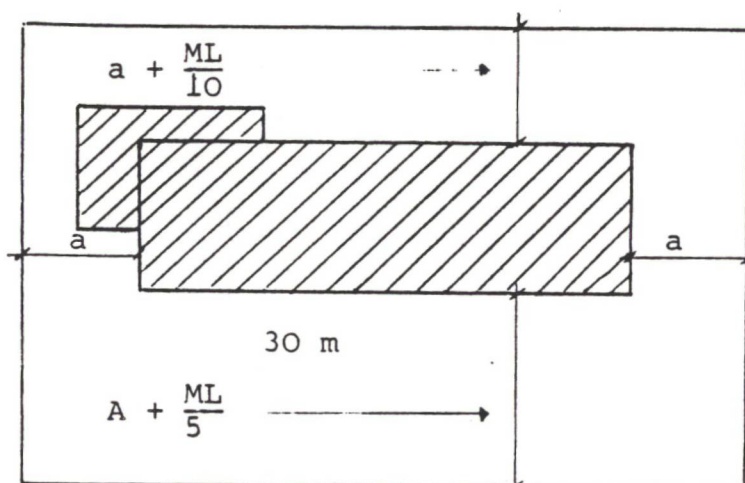
B: Gebäudeabstand



Gegenüber Strassen, Bahnlinien
und Plätzen können Baulinien
festgelegt werden.

Beilage zu Art. 47

a) Grenzabstand bei Mehrlänge (ML)



in der Zone vorgesehene
Gebäudelänge: 20 m

Gebäudelänge: 30 m (L)

Mehrlänge: 10 m (ML)

Berechnung:

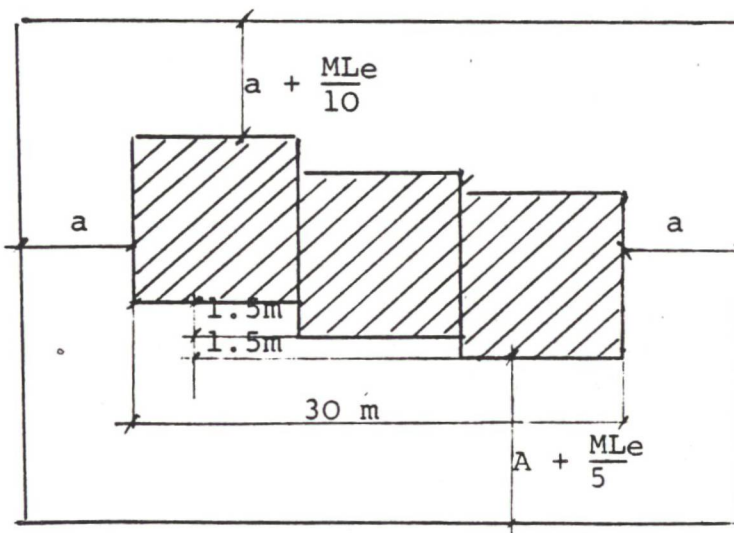
-grosser Grenzabstand:

$$A + \frac{ML}{5} = A + 2 \text{ m}$$

-kleiner Grenzabstand:

$$a + \frac{ML}{10} = a + 1 \text{ m}$$

b) Grenzabstand bei gestaffelten Gebäuden mit Mehrlänge



In der Zone vorgesehene

Gebäudelänge: 20 m

Gebäudelänge: 30 m

Mehrlänge: 10 m

Staffelung: 3 m

eff. Mehrlänge: 10 - 3 m
(MLe)

Berechnung:

-grosser Grenzabstand:

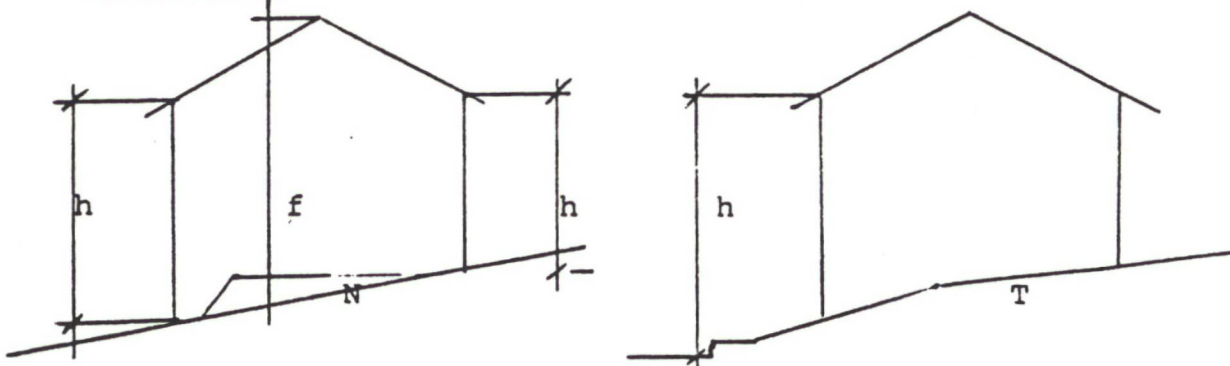
$$A + \frac{MLe}{5} = A + \frac{7}{5}$$

-kleiner Grenzabstand:

$$a + \frac{MLe}{10} = a + \frac{7}{10}$$

Beilage zu Art. 45/49/50

Gebäudehöhe



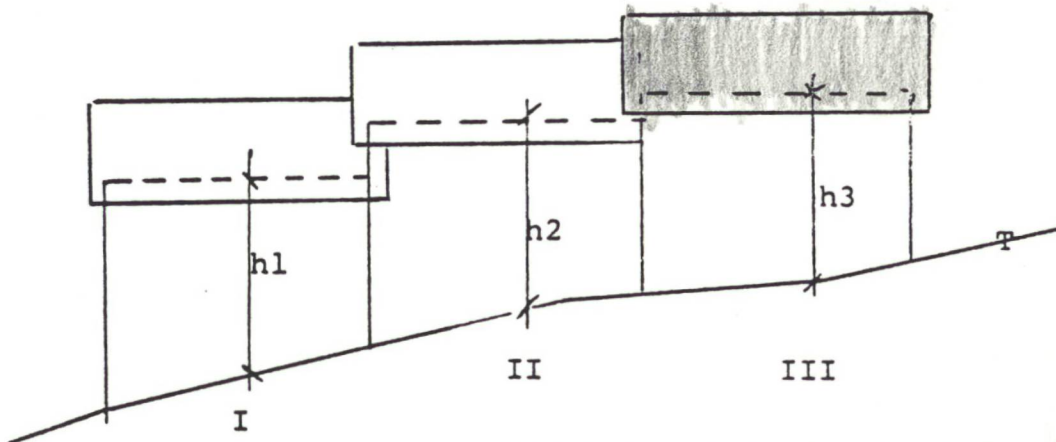
Legende:

T: gewachsener Boden

h: Gebäudehöhe

N: Niveaulinie

f: Firsthöhe

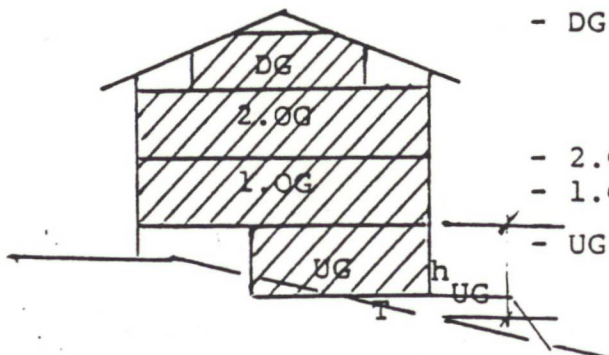


Die Bestimmung der Gebäudehöhe erfolgt für jedes Haus I, II, III, separat.

Beilage zu Art. 52

Geschosszahl:

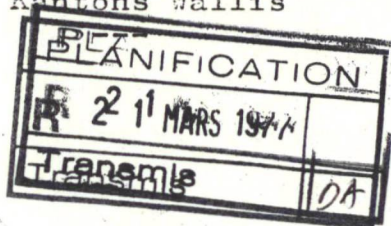
Legende:



- DG: Dachgeschoss, wenn der Ausbau mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen mehr als 2/3 beträgt, gilt es als Vollgeschoss
- 2.OG: Vollgeschoss
- 1.OG: Vollgeschoss
- UG: Untergeschoss: wenn der Ausbau mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen mehr als 2/3 beträgt, gilt es als Vollgeschoss. Wenn h_{UG} mehr als 3.00 m beträgt gilt es ebenfalls als Vollgeschoss

DEPARTEMENT DES INNERN
des Kantons Wallis

1951 Sitten, den 17. März 1977



GEMEINDEVERWALTUNG

3921 T O E R B E L

Herr Präsident und Herren,

Wir beehren uns Ihnen mitzuteilen, dass der Staatsrat in seiner Sitzung vom 2. März 1977 das von der Urversammlung von Törbel am 19. März 1971 angenommene Bau- und Zonenreglement unter den im Entscheid genannten Vorbehalten genehmigt hat.

Mit getrennter Post, gegen Nachnahme von Fr. 39.50 übermitteln wir Ihnen ein Exemplar des Staatsratsentscheids sowie das Bau- und Zonenreglement.

Mit vorzüglicher Hochachtung

DEPARTEMENT DES INNERN
Rechtsabteilung:

Kosten :

Siegelgebühr	:	Fr. 30.--	
Tbc Marke	:	Fr. 2.--	
Fester Stempel	:	Fr. 7.50	
		Fr. 39.50	+ Porto
		=====	

Doppel geht z.K. an :

- Rechtsabteilung des Baudepartementes mit einem Exemplar des Staatsratsentscheides
- Kantonales Planungsamt mit einem Exemplar des Staatsratsentscheides sowie des Bau- und Zonenreglementes



DER STAATSRAT DES KANTONS WALLIS

Eingesehen das Begehren vom 21. März 1972, womit die Gemeindeverwaltung Törbel die Genehmigung ihres Bau- und Zonenreglementes verlangt;

Eingesehen die Artikel 75 und 82 der Kantonsverfassung;

Eingesehen die Bestimmungen des Gesetzes vom 19. Mai 1924 über das Bauwesen;

Eingesehen das Gutachten des kantonalen Planungsamtes vom 13. Januar 1977;

Eingesehen das Gutachten der Rechtsabteilung des Baudepartementes vom 1. Februar 1977;

Eingesehen die Ergebnisse der Zusammenkunft vom 28. Februar 1977;

Auf Antrag des Departementes des Innern,

e n t s c h e i d e t:

Das von der Urversammlung von Törbel am 19. März 1971 angenommene Bau- und Zonenreglement wird unter folgenden Vorbehalten genehmigt :

I. Zonenplan

- 1) "Törbel weist die wertvollsten Innerortspartien im Bezirk Visp auf. Daher sollten wenn möglich die grösstenteils in kleine Gartenparzellen unterteilten Freiräume, die nördlich an die Strasse stossen, nicht überbaut werden, insbesondere der Freiraum nördlich des eingeschlossenen Areals OeA, an dessen Rand ja auch noch der kleine historische Bau der ersten Kaplanei steht."

Der Gemeinderat ist eingeladen, in Zusammenarbeit mit der KBK und der Heimatschutzkommission ein Inventar der geschützten Dorfpatrien aufzustellen.

- 2) Der Gemeinderat ist ebenfalls eingeladen im Weiler Brunnen ein provisorisches Baugebiet im Sinne von Art. 28 AGSchVO auszuscheiden. Diese Ausscheidung hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt und dem Amt für Umweltschutz zu geschehen.

II. Baureglement

Art. 5, Lit. b) : den zweiten Teil des Satzes von
"soweit" bis "erfährt" streichen.

Ein Lit. 1) : anfügen :
die Errichtung von Stützmauern.
Letztere dürfen das Mass von 1.50 m
nicht übersteigen. Vorbehalten
bleibt der Ortsgebrauch (Stütz-
mauern für land- und rebwirtschaft-
liche Zwecke).

Art. 6 : wie folgt ergänzen :
"g) Bei Gesuchen zwecks Umbau alter
Gebäude sind Fotos von allen
Fassaden und vom Gebäude in der
Baugruppe beizulegen."

Art. 7 a) : am Schluss anfügen :
"- die Nummern der benachbarten
Parzellen sowie deren Eigentümer."

Art. 10 : abändern und ergänzen :
a) Einsprachen
b) Einspracheberechtigt sind Personen,
die ein eigenes durch öffentlich-
rechtliche Vorschriften geschütztes
Interesse haben sich dem Bauvor-
haben zu widersetzen.
c) Jede Baubewilligung

Art. 15 : wie folgt ändern :
1. Die Baubewilligung erlischt
2. Der Bau gilt als begonnen, wenn
der Betonboden oder die Fundaments-
konsolen erstellt sind.
3. Wenn die Arbeiten nach Ablauf die-
ser Frist seit mehr als einem
Jahre eingestellt worden sind,
kann der Gemeinderat verlangen,
dass die Arbeit vollendet oder
dass die begonnene Baute abge-
rissen und der Platz wieder an-
nehmbar hergerichtet werde."

- Art. 21 c) : wie folgt ergänzen :
"... Gemeindekanzlei und auf Baudepartement und kann..."
am Schluss anfügen :
"Der Zonenplan ist für jedermann verbindlich."
- Art. 23 b) : wie folgt ergänzen :
"... betragen. An Gemeindestrassen sind Balkone und Dachvorsprünge gestatten, sofern ... liegen. An klassierten Strassen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes vom 3.9.1965 (Art. 207 - 208)."
- Art. 23 c) : anfügen :
"... Gemeindekanzlei und auf Baudepartement und können..."
- Art. 24 b) : anfügen :
"- die Plazierung, Zahl, Zweckbestimmung, äussere Abmessungen, Geschosszahl und Art der Baute..."
- die schriftliche Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer.
- Art. 28, Lit. a) : Das Einverständnis des Nachbarn ist hier nicht erforderlich.
- Art. 28 c) : wie folgt abändern :
"Ein minimaler Abstand von 1.5 m zwischen ..."
- Art. 28 e) : wie folgt abändern :
"Die Höhe der Frontfassade ist der Abstand des gewachsenen, oder bearbeiteten Terrains, falls es tiefer liegt bis oberkant Firstpfette.

Die Höhe der Seitenwand ist der Abstand des gewachsenen, oder bearbeiteten Terrains falls es tiefer liegt bis zum Dachgesims, gemessen für jeden Punkt der Fassade."
- Art. 29 c) : ergänzen :
"1/3 der Höhe im Minimum jedoch 3 Meter."

- Art. 29 f) : am Schluss anfügen :
"Die Befugnisse der KBK bleiben vorbehalten."
- Art. 32 : streichen.
- Art. 34 : wie folgt abändern :
"... für die Landwirtschaft. In dieser Zone dürfen nur standortbedingte Bauten errichtet werden, sofern sie dem Planungszweck nicht entgegenstehen.
Für solche Bauten gelten die ... zu beachten."
- Art. 37, Lit. a) : ein Satz beifügen :
a) Vom öffentlichen nachgewiesen werden. Die Zufahrt über fremdes Grundeigentum muss rechtlich gesichert sein.
b)
c)
- Art. 43 a) : wie folgt abändern :
"... fest aufgrund der Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner. Vor jeder Garage ..."
- Art. 53, Lit. a) : abändern :
a) Uebertretungen Busse von Fr. 10.-- bis Fr. 50'000.-- bestraft.
- Siegelgebühr : Fr. 30.--

So entschieden im Staatsrat zu Sitten, den 2. März 1977.

DER PRAESIDENT DES STAATSRATES :

DER STAATSKANZLER :

Meiliu



BAU UND ZONENREGLEMENT

Gemeinde Törbel

INHALTVERZEICHNIS

Kapitel 1 : EINFUEHRUNG

		<u>Seite</u>
Artikel 1	Zweck	5
Artikel 2	Rechtsgrundlagen	5
Artikel 3	Verantwortliche Organe	5
Artikel 4	Geltungsbereich	5

Kapitel 2 : BAUGESUCHE UND BAUAUSFUEHRUNG

Artikel 5	Bewilligungspflicht	6
Artikel 6	Gesuch zur Baubewilligung	7
Artikel 7	Inhalt der Pläne	7
Artikel 8	Baugespann	8
Artikel 9	Oeffentliche Auflage	8
Artikel 10	Einsprachen	9
Artikel 11	Entscheid des Gemeinderates	9
Artikel 12	Entscheid der kantonalen Baukommission	9
Artikel 13	Rekurs gegen den Entscheid des Gemeinderates u.d. kantonalen Baukommission	9
Artikel 14	Projektänderungen	9
Artikel 15	Geltungsdauer der Baubewilligung	10
Artikel 16	Baubeginn	10
Artikel 17	Benützung von öffentlichem Grund	10
Artikel 18	Baukontrolle	10

SeiteKapitel 3 : GEMEINDEPLAENE

Artikel 19	Pläne	11
Artikel 20	Richtplan	11
Artikel 21	Zonenplan	11
Artikel 22	Pläne der Erschliessungsanlagen	12
Artikel 23	Baulinienplan	12
Artikel 24	Quartierplan	13

Kapitel 4 : ZONENVORSCHRIFTENA. Allgemeine Vorschriften

Artikel 25	Zoneneinteilung	14
Artikel 26	Definitives Gebiet	14
Artikel 27	Reservegebiet	14
Artikel 28	Definitionen	15

B. Zonenvorschriften

Artikel 29	Dorfkernzone K	16
Artikel 30	Dorferweiterungszone	16
Artikel 31	Wohnzone W 2	16
Artikel 32	Ferienhauszone F 2	17
Artikel 33	Zone für öffentliche und touristische Bauten und Anlagen OeA und TA	17
Artikel 34	Uebrigtes Gemeindegebiet	17
Artikel 35	Vorschriften für gewerbliche und Industriebauten	17

Kapitel 1: Einführung

1.1	Einleitung	1
1.2	Ziele und Zwecksetzung	2
1.3	Methoden und Vorgehensweise	3
1.4	Struktur des Dokuments	4
1.5	Abkürzungen und Symbole	5
1.6	Quellenverzeichnis	6

Kapitel 2: Grundlagen

2.1 Allgemeine Vorgehensweise

2.1.1	Problemstellung	7
2.1.2	Ziele und Zwecksetzung	8
2.1.3	Methoden und Vorgehensweise	9
2.1.4	Struktur des Dokuments	10

2.2 Konzeptionelle Grundlagen

2.2.1	Problemstellung	11
2.2.2	Ziele und Zwecksetzung	12
2.2.3	Methoden und Vorgehensweise	13
2.2.4	Struktur des Dokuments	14
2.2.5	Abkürzungen und Symbole	15
2.2.6	Quellenverzeichnis	16
2.2.7	Einleitung	17
2.2.8	Ziele und Zwecksetzung	18
2.2.9	Methoden und Vorgehensweise	19
2.2.10	Struktur des Dokuments	20

Kapitel 5 : ALLGEMEINEBESTIMMUNGENA. Baugebiet und Erschliessung

Artikel 36	Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung	19
Artikel 37	Definition der Erschliessung	19
Artikel 38	Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet	19

B. Sicherheit für die Bewohner
und die Oeffentlichkeit

Artikel 39	Unterhalt bestehender Bauten	20
Artikel 40	Schutz gegen Schneerutsche	20
Artikel 41	Meteorwasser	20

C. Private Strassen und Parkplätze

Artikel 42	Privatstrassen	20
Artikel 43	Parkierung auf Privatgrund	20

D. Orts und Landschaftsschutz

Artikel 44	Schutz des Ortsbildes	21
Artikel 45	Verweigerung von Bauprojekten zum Schutze des Ortsbildes	21
Artikel 46	Dachform	21
Artikel 47	Orientierung der Bauten	21
Artikel 48	Antennen	22
Artikel 49	Reklame- und Hinweisschilder	22
Artikel 50	Aussichtschutz	22

E. Schlussbestimmungen

Artikel 51	Beschwerden	22
Artikel 52	Gebühren	22
Artikel 53	Uebertretungen	22
Artikel 54	Ausnahmebewilligungen	23
Artikel 55	Inkrafttreten	23

* * * * *

Kapitel 1 : EINFUEHRUNG

Zweck

Artikel 1

- a) Das vorliegende Baureglement soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet fördern.
- b) Es soll eine wirtschaftliche Verwendung der öffentlichen Mittel gewährleisten sowie zum Schutze der historischen und landschaftlichen Werte beitragen.
- c) Es regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

Rechtsgrundlagen

Artikel 2

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

Verantwortliche
Organe

Artikel 3

- a) Der Gemeinderat lässt die notwendigen Pläne und Reglemente ausarbeiten, legt die den zuständigen Organen zur Genehmigung vor und beaufsichtigt deren Anwendung.
- b) Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt deren Genehmigung durch die kantonalen Instanzen und die Bezugsbewilligung sobald die verlangten Bedingungen erfüllt sind.
- c) Er kann eine Baukommission ernennen oder Experten bestimmen, welche die Geschäfte vorbereiten und ihm Antrag stellen.
- d) Für die Befolgung der Baupolizeilichen Vorschriften und die Uebereinstimmung mit den Plänen sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmung solidarisch verantwortlich. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortlichkeit für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

Geltungsbereich

Artikel 4

- a) Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- b) Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf alle in Art. 5 erwähnten Vorhaben.

Kapitel 2 : BAUGESUCHE UND BAUAUSFUEHRUNG

Bewilligungspflicht

Artikel 5

Einer vorgängigen Bewilligung bedürfen :

- a) die Erstellung, der Wiederaufbau, die Vergrösserung und die Erhöhung von Gebäuden und Anbauten, von permanenten Einfriedungen entlang der Strassen sowie Mauern von mehr als 80 cm Höhe.
- b) der Umbau bestehender Gebäude, ~~soweit dadurch das Bild der Fassaden eine Veränderung erfährt.~~
- c) der Einbau oder Umbau der Heizungseinrichtungen, der Rauchableitungskanäle und anderer Installationen, die eine Brandgefahr darstellen können (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen entzündbare Stoffe gehandhabt werden, Oeffnung von Lokalen für das Publikum usw.).
- d) die Installation und der Umbau von industriellen Betrieben.
- e) das Abbrechen von Bauten.
- f) das Anbringen von Reklame-Plakaten und -einrichtungen, Warenautomaten, ferner auf den Dächern das Montieren von Radio- und Fernsehantennen.
- g) das Anbringen und die Erneuerung des äusseren Anstrichs an Gebäuden sowie an andern längs der Strasse gelegenen oder sonst gut sichtbaren Anlagen und Vorrichtungen.
- h) die Errichtung eines Lagers von Alteisen und andern unförmlichen Materialien unter freiem Himmel.
- i) das Aufstellen von Wohnwagen, Waggons, beweglichen Baracken usw. für mehr als 30 Tage.
- j) alle bedeutenden Arbeiten, welche dazu angehtan sind, die Oberflächengestaltung (durch Aufschüttungen, Steinbrüche usw.) oder das Landschaftsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz und Gebüsch usw.) merklich zu verändern.
- k) die Eröffnung von Campingplätzen.

Gesuch zur
Baubewilligung

Artikel 6

Das Gesuch ist in fünf Ausführungen an den Gemeinderat zu richten. Es enthält folgende Dokumente und auf Normalformat A4 (21 x 29,7cm) gefaltete Pläne :

a) das offizielle Formular der Gemeinde mit der Bezeichnung des Standortes der Baute, der Angabe des Bauherrn, des Architekten und des Grundbesitzers.

b) das Gesuchsformular der Kantonalen Baukommission.

Die Formulare unter a) und b) sind auf der Gemeindekanzlei zu beziehen.

c) den Situationsplan, Auszug aus dem Gemeindekataster. Dieser Plan soll eine genügend grosse Zone um das fragliche Grundstück aufweisen. Insbesondere sollen die bestehenden Nachbargebäude angegeben werden.

d) die Konstruktionspläne (Grundrisse und Schnitte), welche zum Verständnis des Projektes notwendig sind, im Massstab 1 : 50 oder 1 : 100, in Ausnahmefällen 1 : 200).

e) die Eingabepläne müssen technisch korrekt ausgeführt sein: undeutliche oder mangelhafte, bzw. nur skizzenhafte Pläne werden zur Verbesserung, resp. Ergänzung zurückgewiesen. Für Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Ansichtsplänen photographische Reproduktionen oder Darstellungen hiervon mit Eintragung der beabsichtigten Vorrichtung und Massangabe vorgelegt werden.

f) der Gemeinderat kann weitere Dokumente (Fotos des derzeitigen Zustandes, Fotomontagen usw.) oder die Herstellung eines Modelles verlangen, wenn er dies zur bessern Beurteilung des Werkes als notwendig erachtet.

Inhalt der Pläne

Artikel 7

Die Eingabepläne sollen enthalten :

a) Situationsplan

- projektierte Bauten und Anlagen für die Bauarbeiten.
- bestehende Strassen und Wege sowie öffentliche Durchgangsrechte mit Angabe des vorgeschriebenen Bauabstandes samt den vorgesehenen Zugängen, resp. Zufahrten.
- massgebende Abstände zwischen vorgesehener Baute und Eigentumsgrenze oder andern Bauten (auf gleichem Terrain).

- erforderliche Autoabstellflächen oder Garagen.
- vorgesehener Anschluss an die Abwasserkanalisation (mit Angabe der Anschlusschächte und Leitungsdurchmesser), oder, wo dies nicht möglich ist, Plan der Abwasserreinigungsanlage.
- vorgesehener Anschluss an das Trinkwasser- und Stromversorgungsnetz.
- vorgesehene Heizungsanlagen und Oeltanks.

b) Konstruktionspläne

- Grundrisse sämtlicher Geschosse, sämtlicher Fassaden und alle zum Verständnis nötigen Schnitte mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken.
- Zweckbestimmung jedes Lokals.
- massgebende Höhe des Bauvorhabens mit Angabe des gewachsenen und des fertigen Geländeverlaufes.
- bei Um- und Anbauten sind alter und neuer Zustand farbig darzustellen : Bestehendes grau oder schwarz, Abbruch gelb, Neukonstruktion rot.

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

Baugespann

Artikel 8

- a) Der Gemeinderat kann die Aufstellung eines Baugespannes verlangen, welches die künftige Gestalt der Baute erkennen lässt.
- b) Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

Öffentliche
Auflage

Artikel 9

- a) Nach Erhalt des vollständigen Dossiers und wenn die Vorlage den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, legt die Gemeinde dieses während mindestens zehn Tagen, von der Publikation im öffentlichen Amtsblatt gerechnet, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
- b) Für Arbeiten geringern Ausmasses oder Projektänderungen, welche das Interesse Dritter nicht berühren, kann von einer öffentlichen Auflage abgesehen werden.

Einsprachen

Artikel 10

- a) Einsprachen gegen das Bauobjekt müssen mit eingeschriebenem Brief oder gegen Quittung innert der Auflagefrist an den Gemeinderat eingereicht werden. Der Gemeinderat behandelt nur Einsprachen von öffentlich-rechtlicher Art.
- b) Jede Baubewilligung wird unter ausdrücklichem Vorbehalt der Erledigung aller privatrechtlichen Einsprachen erteilt.

Entscheid des Gemeinderates

Artikel 11

- a) Der Gemeinderat entscheidet nach Ablauf der Einsprachefrist über das Baugesuch.
- b) Bei negativem Entscheid werden der Gesuchsteller und eventuelle Opponenten unter Angabe der Gründe schriftlich benachrichtigt.
- c) Bei Annahme leitet der Gemeinderat das Gesuch an die kantonale Baukommission weiter.
- d) Im allgemeinen, und wenn keine schwerwiegenden Gründe vorhanden sind, sollte der Entscheid des Gemeinderates spätestens vier Wochen nach Erhalt des vollständigen Dossiers gefällt werden.

Entscheid der kantonalen Baukommission

Artikel 12

- a) Die kantonale Baukommission prüft das Projekt und übermittelt es gegebenenfalls an die entsprechenden Aufsichtsorgane.
- b) Der definitive Entscheid, zusammen mit den eventuellen Bedingungen der Gemeinde und der kantonalen Baukommission, wird dem Gesuchsteller und den Opponenten schriftlich mitgeteilt. Zugleich erhält der Gesuchsteller einen Satz der Pläne mit dem Bewilligungsvermerk zurück.

Rekurs gegen den Entscheid des Gemeinderates u.d. kant. Baukommission

Artikel 13

Gegen den Entscheid des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission kann innert 20 Tagen, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an, beim Staatsrat rekurriert werden. Bis zur Erledigung des Rekurses darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Projektänderungen

Artikel 14

Die Baute muss gemäss den genehmigten Plänen ausgeführt werden. Für jede Projektänderung ist ein neues Baugesuch zu stellen.

Geltungsdauer der
Baubewilligung

Artikel 15

Die Baubewilligung erlischt, wenn innert zwei Jahren mit dem Bau nicht begonnen wird. Die Frist beginnt mit dem Tag der Erteilung der Baubewilligung durch den Kanton. Die Baubewilligung erlischt ebenfalls bei begonnenen, aber nicht vollendeten Bauten 2 Jahre nach Einstellung der Arbeit.

Baubeginn

Beginn der Bauarbeiten

2) ~~Einm.~~
1) ~~in der~~
Artikel 16

Vor Erhalt der erforderlichen, kantonalen Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Benützung von
öffentlichem Grund

Artikel 17

Für die Benützung von öffentlichem Grund während den Bauarbeiten ist beim Gemeinderat eine Bewilligung einzuholen. Die Wiederherstellung von durch Bauarbeit beschädigten Strassen und Trottoirs erfolgt gemäss Anweisungen der Gemeinde durch den Inhaber der Bewilligung und auf seine Kosten.

Baukontrolle

Artikel 18

Der Bauherr ist zur schriftlichen Anzeige an den Gemeinderat verpflichtet :

- a) nach Erstellen des Schnurgerüstes,
- b) nach Erstellen der Abwasseranlagen, aber vor dem Eindecken der Gräben,
- c) nach Fertigstellung der Maurerarbeiten, jedoch vor Aufrichten des Dachstuhles.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter ist berechtigt, die Bauten innert 3 Tagen seit Empfang der Anzeige in Anwesenheit des Bauherrn oder dessen Vertreters auf ihre Uebereinstimmung mit den Plänen zu prüfen.

Kapitel 3 : GEMEINDEPLAENE

Pläne

Artikel 19

a) Die Gemeindeverwaltung erstellt folgende Pläne :

- Richtplan
- Zonenplan
- Pläne der Erschliessungsanlagen.

b) Nach Bedarf werden die folgenden Pläne erstellt :

- Baulinienplan
- Quartierpläne

Richtplan

Artikel 20

a) Der Richtplan definiert die Prinzipien und Richtlinien, welche der weitem Entwicklung der Gemeinde zugrundegelegt werden.

b) Er weist insbesondere die Absichten der Gemeindeverwaltung für folgende Gebiete auf :

- Entwicklung und wünschbarer späterer Zustand der verschiedenen Baugebiete,
- Ausbau der Verkehrsanlagen,
- Dimensionierung und Standort zukünftiger öffentlicher Bauten und Anlagen,
- Schutz und Aufwertung von Baudenkmälern und Landschaft,
- Erschliessungsnetze,
- Ausführungsetappen.

c) Der Richtplan hat ausschliesslich konsultativen Charakter. Er bedeutet keine Verpflichtungen für die Grundbesitzer und keine Einschränkungen ihrer Rechte.

Zonenplan

Artikel 21

a) Der Zonenplan, aufgestellt für das ganze Gemeindegebiet, teilt dieses in Zonen mit bestimmter, festgelegter, baulicher Nutzung auf. Er bildet Bestandteil des vorliegenden Bau- und Zonenreglementes.

b) Änderungen im Zonenplan müssen durch die Urversammlung angenommen und vom Staatsrat homologiert werden.

c) Der rechtskräftige Zonenplan befindet sich auf der Gemeindekanzlei und kann dort eingesehen werden.

Pläne der
Erschliessungsanlagen

Artikel 22

- a) Die Pläne der Erschliessungsanlagen sind die technischen Projekte für die zur Erschliessung des Gemeindegebietes notwendigen Netze.
- b) Sie bestimmen Strassen-, Weg-, Trinkwasser- und Kanalisationsnetze.
- c) Diese Pläne werden nach den massgebenden kantonalen Vorschriften erstellt.
- d) Ausserhalb der Bauzonen kann die Gemeinde den Anschluss an das Trinkwasser- oder Kanalisationsnetz verweigern (zukünftige, mögliche Ueberlastung).

Baulinienplan

Artikel 23

- a) Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende und 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 er nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 36 und Art. 42-48 des Strassengesetzes vom 3.9.1965 vom Staatsrat homologiert werden.
- b) Solange an einer Strasse oder an einem Weg kein Baulinienplan besteht, gelten folgende Bestimmungen :

Bei Neu- oder Anbauten ist zwischen der Strassenachse und der Baute ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand vom öffentlichen Grund oder vom Strassenrand muss jedoch mindestens 3 m betragen. Balkone und Dachvorsprünge sind gestattet, sofern diese überall 3 m über dem Strassenniveau liegen.
- c) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz 2 erwähnten Subsidiärvorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und können dort eingesehen werden.
- d) Bauverbotszone. Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser.
- e) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen bauliche Massnahmen oder wesentliche Zweckänderungen nur gegen Revers gestattet werden.

Dieser bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem spätern Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde ausser Betracht fallen müsse.

Quartierplan

Artikel 24

a) Der Quartierplan erfasst die bestehenden oder geplanten Bauten in einem begrenzten Gebiet.

b) Er enthält :

- den Perimeter des Quartiers,
- die Erschliessung der öffentlichen und privaten Strassen, Plätze und Wege,
- die Plazierung und Art der Bauten und freien Stellen,
- die vorhandenen oder geplanten Grenzen der privaten und öffentlichen Parzellen.

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

d) Die Quartierpläne und -reglemente unterliegen einer öffentlichen Auflage, wie im Baugesetz vom 19.5.1924 für Ortsplanung festgehalten ist.

e) Der Quartierplan muss, um in Kraft treten zu können, vom Staatsrat homologiert werden.

Kapitel 4 : ZONENVORSCHRIFTEN

A. Allgemeine Vorschriften

Zoneneinteilung

Artikel 25

a) Das Gemeindegebiet wird in folgende Gebiete unterteilt :

- Bauzonen
- Uebriges Gemeindegebiet

b) Die Bauzonen sind folgendermassen benannt :

- Dorfkerzone K
- Dorferweiterungszone D
- Wohnzone W 2
- Ferienhauszone F 2

c) Die Bauzonen können als definitives Gebiet oder als Reservegebiet ausgeschieden sein.

Definitives Gebiet

Artikel 26

a) Definitives Gebiet sind die im Zonenplan flächig gefärbten Zonen.

b) Für dieses Gebiet ist die Erschliessung durch die Gemeinde geplant. Die Erstellung der Verkehrswege und der Hauptleitungen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.

c) Die Verteilung der Kosten für Bau und Ausbau der Verkehrswege richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts, jene für die Erstellung der Kanalisation und der Wasserversorgung nach dem betreffenden Gemeinde-reglement.

Reservegebiet

Artikel 27

a) Reservegebiet sind die im Zonenplan mit Farbe gerandeten Zonen.

b) Für dieses Gebiet ist die Erschliessung durch die Gemeinde geplant. Die Erstellung der Strassen und Anlagen für Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung hat aber durch die Grundeigentümer gemäss den Plänen der Gemeinde zu erfolgen. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Definitionen

a) Grenzabstand

Artikel 28

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

An Gebäude, bei denen durch nachträglichen Verkauf von umliegendem Grundeigentum, der ordentliche Grenzabstand nicht mehr eingehalten ist, muss der Abstand von Neubauten mindestens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände betragen.

Anlagen unter Terrain (Oeltanks et.) dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern von aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird, ~~sowie das schriftliche Einverständnis des Nachbarn vorliegt und die Gemeinde informiert wurde.~~

b) Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes

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

c) Vorspringende Gebäudeteile

In die ordentlichen Grenzabstände dürfen hineinragen :

- Vordächer um höchstens 1.00 m,
- Balkone von weniger als 1/2 der Gebäudelänge um höchstens 1.50 m.

Ein minimaler Abstand von 1 m zwischen Eigentumsgrenze und Balkonplatte ~~50~~ muss jedoch in jedem Falle eingehalten werden.

In die Fassade eingelassene Elemente wie Loggien, Laugengänge und dergleichen gelten nicht als Balkone.

d) Gebäudeabstand

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.

e) Fassadenhöhe

Die Höhe der Frontfassade ist der Abstand des gewachsenen Terrains bis Unterkant Firstpfette. Die Höhe der Seitenwand ist der Abstand des gewachsenen Terrain bis zum Dachgesims, gemessen in der Mitte der Fassade.

f) Geschosszahl

Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Decke Oberkant im Durchschnitt mehr als 1 m oder im tiefsten Punkt mehr als 2 m über dem fertigen Terrain liegt.

Dachgeschosse zählen als Vollgeschosse, wenn deren nutzbare Wohnfläche mehr als 2/3 eines Normalgeschosses beträgt.

B. Zonenvorschriften

Dorfkernzone K

Artikel 29

- a) Zweck der Zone : Förderung einer zweckmässigen Sanierung des Dorfkerngbietes, Wahrung der erhaltenswerten Eigenart.
- b) Geschosszahl : Maximal drei Vollgeschosse inkl. Erdgeschoss.
- c) Grenzabstand : Min. 3 Meter.
- d) Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.
- e) Bei Neu- und Umbauten dürfen keine hygienisch unzumutbaren Verhältnisse entstehen, dies auch bei schon bestehenden Nachbargebäuden. Insbesondere sollten Ställe nicht in unmittelbare Nähe von Wohnbauten kommen.
- f) Der Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss kann vom Gemeinderat gestattet werden, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer Verbesserung des Ortsbildes gegenüber einer reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Dorferweiterungszone

Artikel 30

- a) Zweck der Zone : Förderung einer zweckmässigen Ueberbauung in der Umgebung des Dorfes.
- b) Geschosszahl : Max. drei Vollgeschosse, inkl. Erdgeschoss.
- c) Grenzabstand : 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, im Minimum jedoch drei Meter.

Wohnzone W 2

Artikel 31

- a) Zweck der Zone : Förderung einer zweckmässigen Ueberbauung der Hanglagen in Dorfnähe mit Häusern von kleinerem Volumen.
- b) Geschosszahl : Maximal zwei Vollgeschosse inkl. Erdgeschoss. Der Ausbau des Dachgeschosses ohne Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sowie des Untergeschosses ist gestattet.
- c) Grenzabstand : 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens jedoch drei Meter.

Ferienhauszone F 2

Artikel 32

- a) Zweck der Zone : Förderung einer Ueberbauung mit Ferienhäusern.
- b) Geschosszahl : Maximal zwei Vollgeschosse inkl. Erdgeschoss. Der Ausbau des Dachgeschosses ohne Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sowie des Untergeschosses ist gestattet.
- c) Grenzabstand : 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3 Meter.
- d) Schutz der Umliegenden Bäume : Die Häuser sind so zu erstellen, dass sie zwischen den Bäumen Platz finden. Das Fällen derselben aus Gründen der Bautätigkeit ist nur mit Einwilligung der Baukommission gestattet.

Zone für öffentliche
und touristische
Bauten und Anlagen
OeA und TA

Artikel 33

Diese Zone enthält diejenigen Gebiete, welche die Gemeinde besitzt oder welche sie, zur Erstellung von Bauten und Anlagen in öffentlichem Interesse, zu erwerben beabsichtigt.

Uebrigtes Gemeinde-
gebiet

Artikel 34

Zweck der Zone : Erhaltung einer zusammenhängenden Fläche für die Landwirtschaft. Bauten, die nicht im Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder einer angemessenen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes stehen, dürfen nur bewilligt werden, wenn :

- a) dem Gemeinwesen aus dem Bau keine eigenen Aufwendungen erwachsen,
- b) keine erhebliche Störung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des umliegenden Landes zu erwarten ist,
- c) keine wesentlichen Nachteile für eine spätere Entwicklung der Bauordnung zu befürchten ist.

Für solche Bauten gelten die Vorschriften der Zone W 2, mit einem Grenzabstand von min. 5 m. Die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen betreffend Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gebiete sind in jedem Falle zu beachten.

Vorschriften für
gewerbliche und
Industriebauten

Artikel 35

- a) Für Bauten für Industrie und Gewerbe ist keine Zone ausgeschieden worden. Die Bauweise, Geschosszahl und Bauausführung richten sich nach

den Bedürfnissen der Unternehmung. Gebäudehöhe und Grenzabstand sollten sich nach den Vorschriften der betreffenden Zone richten, in der das Bauvorhaben zu stehen kommt. In Ausnahmefällen und wenn dies im öffentlichen Interesse liegt, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Die kantonalen Vorschriften sind jedoch in jedem Falle zu beachten.

b) Ein Bauvorhaben gewerblicher und industrieller Art sollte besonders sorgfältig auf eine eventuelle Gefährdung oder Belästigung der Anwohner geprüft werden.

Kapitel 5 : ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

A. Baugebiet und Erschliessung

Anspruch auf
Erteilung der
Baubewilligung

Artikel 36

Für Bauvorhaben auf Grundstücken, welche genügend erschlossen sind, besteht ein Anspruch auf die Erteilung der Baubewilligung, sofern sich der vorgesehene Bau ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Definition der
Erschliessung

Artikel 37

Damit ein Grundstück genügend erschlossen ist, müssen grundsätzlich die folgenden Bedingungen erfüllt sein :

- a) Vom öffentlichem Strassennetz aus muss vom Bauherrn eine hinreichende und dauernd gesicherte Zufahrt bis zu dem zu überbauenden Teil des Grundstückes nachgewiesen werden.
- b) Die Versorgung mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser muss sichergestellt sein sowie eine genügend grosse Löschwasserreserve.
- c) Die Abwässer müssen in das öffentliche Kanalisationsnetz eingeleitet werden.

Bauten auf gänzlich
oder teilweise uner-
schlossenem Gebiet

Artikel 38

In folgenden Fällen kann einem Baugesuch auf unerschlossenem Gebiet entsprochen werden :

- a) bei Zweckbauten von öffentlichem Interesse,
- b) bei landwirtschaftlichen Bauten,
- c) bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als ein Jahr bestehen bleiben,
- d) bei Wohnbauten innerhalb des Kanalisationsperimeters, wo die Werkleitungen jedoch noch nicht ausgeführt worden sind. Hier müssen die Abwässer sofort nach Erstellung des Hauptstranges durch die Gemeinde in das öffentliche Netz eingeleitet werden,
- e) die Abwässer und Abfälle müssen in jedem Falle einwandfrei gereinigt, bzw. beseitigt werden können.

B. Sicherheit für die Bewohner und die Öffentlichkeit

Unterhalt bestehender Bauten

Artikel 39

Bauten sind vom Eigentümer so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere noch fremdes Eigentum gefährdet werden. Der Gemeinderat kann anordnen, dass schadhafte Gebäude, welche eine Gefahr für die Bewohner und die Öffentlichkeit bilden, instandgestellt werden. Wird diese Aufforderung nicht befolgt, ist der Gemeinderat befugt, diese auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen zu lassen.

Schutz gegen Schneerutsche

Artikel 40

Alle gegen öffentliche Strassen und Plätze und gemeinsame Zugänge abfallende Dächer sind mit Schneehaltern zu versehen.

Meteorwasser

Artikel 41

Von allen, gegen öffentliche Strassen, Plätze und gemeinsame Zugänge abfallenden Dächern muss das Meteorwasser gefasst und in Fallleitungen bis 50 cm über dem Boden abgeleitet werden.

C. Private Strassen und Parkplätze

Privatstrassen

Artikel 42

Führung und Breite von Privatstrassen können vom Gemeinderat vorgeschrieben werden. Deren Unterhalt haben die Anstösser zu übernehmen.

Parkierung auf Privatgrund

Artikel 43

a) Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten ist pro Wohnung mindestens ein Auto-Abstellplatz auf Privatgrund vorzusehen. Bei andern Bauten legt der Gemeinderat die Mindestabstellfläche fest. Vor jeder Garage ist eine genügend dimensionierte Einfahrt auf Privatgrund vorzusehen.

b) Ein Bauherr kann durch die Gemeinde von der Verpflichtung zum Bau privater Parkierungsflächen bei schwerwiegenden Gründen - gegen Leistung von Beiträgen an den Bau öffentlicher Parkplätze - befreit werden.

D. Orts- und Landschaftsschutz

Schutz des Ortsbildes Artikel 44

- a) Jede bauliche Veränderung, jede Terrainverschiebung, jede Reklame- und andere Einrichtung ist so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere haben sich Neu- oder Umbauten (Aufstockungen und dergleichen) in ihren Dimensionen und Massverhältnissen dem Gesamtbild des Quartiers anzupassen.
- b) Die Fassaden sollten, sofern dies der Zweckbestimmung des Gebäudes nicht widerspricht eine genügend grosse Holzfläche aufweisen, in der Regel mindestens $\frac{2}{3}$ der gesamten Fassadenfläche.
- c) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.
- d) Die Plazierung der Häuser soll so sein, dass keine Bäume gefällt werden müssen.
- e) Bestehende Bauten sind so zu unterhalten, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Verweigerung von
Bauprojekten zum
Schutze des
Ortsbildes

Artikel 45

Der Gemeinderat sowie die kantonale Baukommission können ein Bauvorhaben ablehnen, auch wenn es sonst den vorliegenden Bauvorschriften entspricht, wenn das Gebäude für den Gesamteindruck erheblich störend sein würde.

Dachform

Artikel 46

- a) Dachform ist das übliche Walliserdach mit einer Dachneigung von 20° bis 25° , respektive 35% bis 45%.
- b) Für die Bedachung der Gebäude sind Quarzit und Gneisplatten oder ähnliche Materialien von dunkler Farbe zu verwenden.

Orientierung der
Bauten

Artikel 47

Die Frontrichtung der Bauvorhaben ist dieser der Nachbargebäude anzupassen. Insbesondere sollte die Frontfassade bei Bauten am Hang talwärts gerichtet sein.

Antennen

Artikel 48

Hochantennen zum Radio- und Fernsehempfang können nur dort gestattet werden, wo sie für einen guten Empfang unerlässlich sind. Sie haben sich auf die zum Empfang notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere, dem gleichen Zwecke dienende Hochantennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig.

Reklame- und
Hinweisschilder

Artikel 49

- a) Reklameschilder sind so anzubringen, dass sie nicht auf den öffentlichen Grund hineinragen.
- b) Firmenfremde Leuchtreklamen sind untersagt.

Aussichtschutz

Artikel 50

- a) Um der Öffentlichkeit an geeigneten Lagen Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, kann der Gemeinderat, im Rahmen der Mindestgrenzabstände, die genaue Platzierung eines Gebäudes festlegen.
- b) Der Gemeinderat ist ebenfalls berechtigt, eine dem gleichen Zweck dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

E. Schlussbestimmungen

Beschwerden

Artikel 51

Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates sind innert 20 Tagen nach Erhalt der schriftlichen Mitteilung an den Staatsrat zu richten.

Gebühren

Artikel 52

- a) Für die Behandlung der Baugesuche, die Benützung von öffentlichem Grund, die Baukontrollen und die Bezugsbewilligung sind die vom Gemeinderat festgesetzten Gebühren zu entrichten.
- b) Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

Uebertretungen

Artikel 53

- a) Uebertretungen der Vorschriften dieses Baureglementes oder behördlicher Verfügungen werden mit einer Busse bis zu Fr. 10'000.-- bestraft.
Der Kanton und die Eidgenossenschaft behalten sich vor, aufgrund ihrer Gesetzgebung den Fehlbaren mit weiteren Strafen zu belasten.
- b) Ausserdem kann die Beseitigung der vorschriftswidrigen Zustände auf Kosten des Fehlbaren angeordnet werden.

Ausnahme-
bewilligungen

Artikel 54

a) Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen, kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen. Es dürfen dabei aber keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

b) Die Erteilung einer Ausnahmbewilligung ist insbesondere zulässig :

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

c) Die Ausnahmbewilligung kann mit Auflagen verknüpft, befristet oder widerrufen werden.

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

Inkrafttreten

Artikel 55

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