Gemeinde Stalden

Kanton Wallis

BAU- UND ZONENREGLEMENT DER GEMEINDE STALDEN

(mit redaktionellen Änderungen vom 5. Juni 2002)

Gemeinde
3922 Stalden

So genehmigt an der Gemeinderatssitzung vom 05. Juni 2002.

GEMEINDE STALDEN

Der Präsident: Der Schreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 2

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

2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE 3

2.1 Planungsmittel 3

Art. 5 Reglemente und Pläne 3
Art. 6 Richtplan der Besiedelung und Landschaft 3
Art. 7 Zonenplan und Nutzungsplan 4
Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr 4
Art. 9 Versorgungsplan 4
Art. 10 Fuss- und Wanderwege 4
Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung 5
Art. 12 Quartierplan 5
Art. 13 Baulinienplan 5

2.2 Baugebiet und Erschliessung 6

Art. 14 Siedlungsgebiet 6
Art. 15 Bauentwicklungszonen 6
Art. 16 Baugebiet 6
Art. 17 Zonen ohne Nutzungszuordnung 7
Art. 18 Baulanderschliessung 7
Art. 19 Basiserschliessung; Detailerschliessung 7
Art. 20 Bauten auf unerschlossenem Gebiet 8

2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung 9

Art. 21 Baulinien, Begriff 9
Art. 22 Bauverbotszone zwischen Baulinien 9
Art. 23 Vorspringende Gebäudeteile 9
Art. 24 Rechtskraft 10
Art. 25 Parkierung 10
Art. 26 Ausfahrten 11
Art. 27 Garagenvorplätze 11
Art. 28 Privatstrassen und -wege 11

3. BAUORDNUNGSWESEN 12

3.1 Orts- und Landschaftsschutz 12

Art. 29 Schutz des Ortsbildes 12
Art. 30 Gestaltung von Bauten und Anlagen 12
Art. 31 Schützenswerte Bauten 12
Art. 32 Aussichtsschutz 13
Art. 33 Schutz von Wasserläufen 13
Art. 34 Schutz des Waldrandes 13
Art. 35 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten 14
Art. 36 Baumaterialien 14
Art. 37 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer 14
Art. 38 Kniestockgestaltung 14
Art. 39 Antennen und Reklameeinrichtungen 15
Art. 40 Umgebungsgestaltung 15
Art. 41 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen 15

3.2 Begriffserläuterungen 16

Art. 42 Grenzabstand 16
Art. 43 Gebäudeabstand 17
Art. 44 Näherbaurecht 17
Art. 45 Grenzbaurecht 17
Art. 46 Niveaulinien 17
Art. 47 Baulinien 17
Art. 48 Gebäudelänge 18
Art. 49 Gewachsener Boden 18
Art. 50 Gebäudehöhe 18
Art. 51 Fassadenhöhe 18
Art. 52 Höhenlage der Gebäude 19
Art. 53 Geschosszahl 19
Art. 54 Tiefbauten 19
Art. 55 Nebengebäude 19
Art. 56 Erker 19
Art. 57 Ausnützungsziffer 20
Art. 58 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung 20

3.3 Sicherheitsvorschriften 21

Art. 59 Sicherheit und Festigkeit 21
Art. 60 Unterhalt 21
Art. 61 Baustellen, Bauarbeiten 22
Art. 62 Benützung öffentlichen Grundes 22
Art. 63 Feuerpolizei und Brandschutz 22
Art. 64 Brandmauern 23
Art. 65 Dachausstieg 23
Art. 66 Dachwasser und Schneefänger 23

Art. 67 Schneeräumung 23

3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften 24

Art. 68 Allgemeine Anforderungen 24
Art. 69 Immissionen 24
Art. 70 Lärmempfindlichkeitsstufen 24
Art. 71 Misthöfe und Jauchegruben 25
Art. 72 Energiesparen 25
Art. 73 Isolationen 26
Art. 74 Geschosshöhe Raumgrösse Fensterfläche 26
Art. 75 Abstellräume 26
Art. 76 Kinderspielplätze 27
Art. 77 Sanitäre Einrichtungen 27
Art. 78 Lüftungsanlagen 27
Art. 79 Umwelt- und Gewässerschutz 27

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN 28

5. ZONENVORSCHRIFTEN 29

5.1 Gemeinsame Vorschriften 29

Art. 80 Bauzonen 29
Art. 81 Zoneneinteilung 29

5.2 Zonenordnung 30

Art. 82 Dorfzone D 30
Art. 83 Dorferweiterungszone DE 31
Art. 84 Wohn- und Geschäftszone WG 3 31
Art. 85 Wohnzone W2 32
Art. 86 Ferienhauszone FH 32
Art. 87 Industrie- und Gewerbezone IG 33
Art. 88 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA 33
Art. 89 Zone für Kiesentnahme (ZKE) 33
Art. 90 Landwirtschaftszone (ohne Rebbau) 34
Art. 91 Rebbauzone (RB) 34
Art. 92 Archäologische Zone 34
Art. 93 Schutzzone-/Freihaltezone (S) 35
Art. 94 Naturschutzzonen 35
Art. 95 Landschaftsschutzzone 35
Art. 96 Quell- und Grundwasserschutzzonen 35
Art. 97 Übriges Gemeindegebiet UG 36
Art. 98 Verkehrsanlagen V 36

5.3 Zonen mit Richtplancharakter 37

Art. 99 Wald- und Forstgebiet WD 37
Art. 100 Gefahrenzone G1/G2 37

5.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen 38

Art. 101 Gesamtüberbauung 38
Art. 102 Baulandumlegung 38
Art. 103 Grenzregulierung 39

6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN 39

Art. 104 Ausnahmebewilligung 39
Art. 105 Altrechtliche Bauten 40
Art. 106 Gebühren 40
Art. 107 Bussen 40
Art. 108 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes 40
Art. 109 Übergangsrecht 41
Art. 110 Inkrafttreten 41

SONDERBAUBESTIMMUNGEN RIEDJI 43

Art. 1 Geltungsbereich 43
Art. 2 Bauzone 43
Art. 3 Bauweise 43
Art. 4 Geschosszahl 43
Art. 5 Gebäudehöhe 44
Art. 6 Gebäudebreite 44
Art. 7 Grenzabstand 44
Art. 8 Baumaterial 45
Art. 9 Dach/Dachneigung 45
Art. 10 Fenster und Balkone 45
Art. 11 Stützmauern 45
Art. 12 Gartenzäune 45
Art. 13 Parkierung, Zufahrtsstrassen 45
Art. 14 Ausnahmen 45

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

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

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

Art. 2 Gesetzliche Grundlagen

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

Art. 3 Vollzug

Der Vollzug des Baureglementes und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat ist zuständig für die Erteilung der Baubewilligung für Bauvorhaben innerhalb der Bauzone. Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist die kantonale Baukommission zuständig.

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

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

Art. 4 Verantwortung

Der Bauherr ist verantwortlich für die Einhaltung der Bauvorschriften und der rechtsgültigen Bauverfügungen des Gemeinderates 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
  . Quartierplan
  . Strassen- und Baulinienpläne

- Reglemente
  . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
  . Kanalisationsreglement
  . Wasserversorgungsreglement
  . Kehrichtreglement
  . Reglement des EW Stalden
  . Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz
  . Plan über die Fuss- und Wanderwege
  . Uebersichtsplan über den Stand der Erschliessung

Art. 6 Richtplan der Besiedelung und Landschaft

Der Richtplan dient als Grundlage für künftige Entscheide und Planungsarbeiten. Er legt in den Grundzügen Art und Ausmass der Nutzung des Bodens fest. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nächsten 10 - 15 Jahre und wird je nach Entwicklung den veränderten Verhältnissen angepasst. Insbesondere werden darin aufgeführt:

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

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

Art. 7 Zonenplan und Nutzungsplan

Der Zonen- und Nutzungsplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Landwirtschafts- und die Schutzzonen sowie indikativ die Gefahrenzonen. Der Nutzungsplan ordnet die Nutzung des gesamten Gemeindegebietes inkl. Alpweiden. Er ist integrierender und verbindlicher Bestandteil des Bau- und Zonenreglementes und wird mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan liegt auf der Gemeinde und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr

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

Der rechtsgültige und nachgeführte Erschliessungsplan Verkehr liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf.

Art. 9 Versorgungsplan

Im Erschliessungsplan Versorgung 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 rechtsgültige und nachgeführte Erschliessungsplan Versorgung liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf.

Art. 10 Fuss- und Wanderwege

a) Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:
- die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
- die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

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

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

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

Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung

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

Art. 12 Quartierplan

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

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

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

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

Art. 13 Baulinienplan

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

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

2.2 Baugebiet und Erschliessung

Art. 14 Siedlungsgebiet

Der Richtplan legt neben anderen Bodennutzungen das Siedlungsgebiet fest.

Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgeschieden werden, das sich zur Bebauung eignet und bereits weitgehend überbaut ist oder in absehbarer Zeit, längstens aber innert 10-15 Jahren seit Erlass der Zonenordnung für die geordnete Bebauung benötigt und im Sinne von Art. 21 RPV erschlossen wird.

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

Art. 15 Bauentwicklungszonen

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

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

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

Art. 16 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

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

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

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

Art. 17 Zonen ohne Nutzungszuordnung

Die Zone ohne Nutzungszuordnung umfasst jene Flächen, die nicht einer Bauzone, einer Schutzzone oder einer Landwirtschaftszone zugeteilt sind.

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

Art. 18 Baulanderschliessung

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

- nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonenmässige Überbauung geeignet ist und eine allfällig durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;

- alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt;

- die Stromzufuhr sichergestellt und verkabelt ist.

Art. 19 Basiserschliessung; Detailerschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- Basiserschliessung
  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.

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

Sie erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 21 der Bundesverordnung über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder

Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen (Art. 14 KRPG).

Art. 20 Bauten auf unerschlossenem Gebiet

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

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

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

2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung

Art. 21 Baulinien, Begriff

Baulinien gibt es längs bestehenden und projektierten Strassen, Plätzen, öffentlichen Wegen 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 Ausnützungsziffer anrechenbar.

Art. 22 Bauverbotszone zwischen Baulinien

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

Innerhalb der Bauverbotszone können Baubewilligungen erteilt werden für Stützmauern und Einfriedungen, offene Terrassen und Versorgungsleitungen. Die Ermächtigungen zu diesen Einrichtungen und Anlagen werden jedoch nur auf Zusehen hin erteilt. Wenn die Verkehrssicherheit es erfordert oder wenn innerhalb der Bauverbotszone Landerwerb zur Strassenverbreitung 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. 23 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 Ausla-dungen in das Gemeingut gestattet sind, müssen diese mindestens 2.50 m über dem Gehsteig- oder mind.4.50 m über dem Fahrbahnboden angebracht sein.

Art. 24 Rechtskraft

Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 25 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:

- bis 4 1/2 Zimmer pro Wohnung, grösser als 4 1/2 Zimmer zusätzlich ein Parkplatz
- pro zwei Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes
- pro 10 m2 Bruttogeschossfläche oder je 5 Plätze eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen
- pro 25 - 40 m2 Bruttogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

Grundsätzlich muss für jedes Motorfahrzeug ein Abstellplatz auf privatem Boden nachgewiesen werden. Der nachgewiesene Parkplatz darf nicht weiter als 50 m von der Wohnung entfernt sein. In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat grössere Distanzen zulassen.

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

Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Abfindungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz beträgt Fr. 6'000.-- bis Fr. 10'000.--.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 26 Ausfahrten

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden.

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

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

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 27 Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Gehsteigrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse mit starkem Gefälle (mehr als 15%) kann diese Distanz auf 4.00 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 28 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 2.50 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. 29 Schutz des Ortsbildes

a) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.

b) Bestehende Bauten sind so zu erhalten, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

c) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung 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 sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen.

Art. 30 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. 31 Schützenswerte 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. Bei den im Inventar als erhaltenswürdig bezeichneten Bauten ist bei Baugesuchen die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates weder abgebrochen noch umgebaut werden.

Die Erhaltung oder Wiederherstellung der erhaltens- und schutzwürdigen Bauten fällt unter das Gesetz vom 28. November 1906 über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern.
Massgebend sind die Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz.

Art. 32 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. 33 Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe und Wasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und des Eigentümers bzw. des kantonalen 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.

Ufergehölz an Flüssen und Bächen sowie Hecken dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden.

Art. 34 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. 35 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten

Die Orientierung und Dachgestaltung der Bauten ist dem Charakter des jeweiligen 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. 36 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. 37 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer

Giebeldächer müssen eine Neigung von mindestens 40% und höchstens 50% aufweisen. Für die Bedachung sind Naturstein, Schindeln, Schiefer sowie schieferähnliche Materialien und Ziegel in Anthrazit-Farben zu verwenden. Flachdächer für Wohnbauten sind verboten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet. Ihre Gesamtlänge darf jedoch 50% der Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten bis zum Gebäuderand muss mindestens 2 m betragen. Die Aufbauten müssen in der Regel mit dem gleichen Material wie das Dach gedeckt werden. Bei kleineren Dachaufbauten sind Ausnahmen von dieser Regel möglich. Das Dach der Mansardenfenster muss ein Mindestgefälle von 10%, in der gleichen Richtung wie das Dachgefälle verlaufend, aufweisen. Bei Minimalabständen darf das Vordach auf der gesamten Fassadenlänge 1.50 m nicht überschreiten.

Art. 38 Kniestockgestaltung

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

Art. 39 Antennen und Reklameeinrichtungen

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

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

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

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

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

Art. 40 Umgebungsgestaltung

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

Art. 41 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz von Vieh kann nach Weisung 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 behindernde Geländer von 1 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist. Vorbehalten bleibt des kantonale Strassengesetz.

Sichtbare Stütz- und Futtermauern, deren Höhe 2.00 m übersteigen, sind mit Naturstein zu verkleiden oder mit Lebhägen zu bepflanzen.

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

3.2 Begriffserläuterungen

Art. 42 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze. (siehe Abb. 1, Anhang). 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.

Über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50 m mit einberechnet.

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

- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 207 Strassengesetz StrG. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 202 (StrG).

- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Öltanks etc.), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

Art. 43 Gebäudeabstand

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 Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

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

Art. 44 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. 45 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. 46 Niveaulinien

Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an.

Art. 47 Baulinien

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

Baulinien - Seilbahn

Die im Zonenplan bezeichneten Baulinien im Bereiche von Transportanlagen (Seilbahn) haben hinweisenden Charakter.

Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches ist die Zustimmung der zuständigen Instanzen einzuholen (Für konzessionierte Bahnen: Bundesamt für Verkehr, Sektion Seilbahnen, 3003 Bern). Dafür ist auch die Stellungnahme des Konzessionsinhabers der Anlage beizulegen.

Art. 48 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die Entfernung zwischen den Aussenkanten des Hauptgebäudes. Wesentlich niedere Anbauten wie Garagen 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 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand.

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

Art. 49 Gewachsener Boden

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

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

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

Art. 50 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Höhe des gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis auf die Oberkante der First für Satteldächer und bis auf die Oberkante Brüstung für Flachdächer oder Dächer mit niedrigem Gefälle. (siehe Abb. 2, Anhang). Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Abgrabungen für Garageneinfahrten werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

Art. 51 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Die Fassadenhöhe ist auch für rückversetzte Elemente wie Lukarnen, Attika, usw. zu berechnen. Die gegenüber der Fassade zurückversetzten Dachaufbauten (Kamine, Ventilations- und Liftaufbauten, kleine Lukarnen usw.) die die Dachfläche um weniger als 3 m^3 überragen, werden jedoch nicht angerechnet.

Art. 52 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. 53 Geschosszahl

(siehe Abb. 3, Anhang)
Als Vollgeschoss gilt jedes zu Wohn- und Arbeitszwecken vorgesehene Geschoss. Das Dach- oder das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der bewohnbaren Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Jedes Erd- oder jedes Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als zwei Drittel seiner Aussenfläche aus dem natürlich gewachsenen oder bearbeiteten fertigen Terrain herausragt.

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

Art. 54 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. 55 Nebengebäude

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

Art. 56 Erker

Erker als schmale Vorkragungen aus Hausecken oder Hausfassaden dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge ausmachen und sind in der Regel an den Hausecken anzubringen. Im Erdgeschoss sind keine Erker gestattet.

Art. 57 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer "AZ" ist das Verhältnis der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude zur anrechenbaren Landfläche.

a) **Anrechenbare Bruttogeschossfläche**
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dem Wohnen und dem Gewerbe dienen oder für diesen Zweck nutzbar sind.

Nicht berücksichtigt werden:

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

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:
- Die Dachgeschosse mit einer Fertighöhe unter Sparren von mehr als 1.80 m;
- die Untergeschosse, die für das Gewerbe oder Wohnen nutzbar sind.

b) Ermittlung der anrechenbaren Landfläche
Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche, der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile in der Bauzone.

Nicht zur anrechenbaren Parzellenfläche gehören:
- die bereits ausgenützen Flächen
- projektierte Verkehrsanlagen;
- Wälder, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind.

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

Art. 58 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung

Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer bis zu 20 % der vom gemeinwesen beanspruchten Grundstückfläche als anrechenbare

Landflächen miteinbezogen werden. Für Sondernutzungspläne wie Quartier- und Detailnutzungspläne, kann der Gemeinderat aufgrund der Vorteile einer Gesamtlösung, einen Ausnützungszuschlag von 0.1 gewähren.

Zeichnet sich ein Bauvorhaben durch besondere Energiesparmassnahmen aus, indem nachgewiesen wird, dass der Heizungsenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Richtlinien liegt, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von bis 0.1 gewähren.

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grunstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

3.3 Sicherheitsvorschriften

Art. 59 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 Architektenverbandes (SIA).

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

Art. 60 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. 61 Baustellen, Bauarbeiten

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

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

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

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

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

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

Art. 62 Benützung öffentlichen Grundes

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

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

Die zur Sicherheit aller Strassenbenützer und Passanten erforderlichen Abschrankungen 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. 63 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. 64 Brandmauern

Brandmauern müssen erstellt werden:

- zwischen zusammengebauten Häusern auf der Grundstückgrenze
- 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. 65 Dachausstieg

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

Art. 66 Dachwasser und Schneefänger

Niederschlagswasser von den Dächern und Sickerwasser ist mittels Rinnen und Abläufen in einen Sickerschacht oder in einen Vorfluter wie öffentlichen Bach abzugeben. Das Dach- und Sickerwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation geleitet werden. Bestehende Gebäude, die Dach- und Sickerwasser in die öffentliche Kanalisation leiten haben, innert einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten diese Reglementes die notwendigen Anpassungen vorzunehmen.

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. 67 Schneeräumung

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

3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 68 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. 69 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, Erschütterungen, u. dgl.

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen 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. 70 Lärmempfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;

b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;

d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezonen.

Art. 71 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. Jauchegruben müssen zugedeckt werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet sein.

b) Über 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. 72 Energiesparen

Die Gebäude und die Enrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird.

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

Die Nutzung von alternativen Energien, namentlich Sonnenenergie wird ausdrücklich gefördert. Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Gemeinderat kann entsprechende Muster der Anlagen verlangen.

Art. 73 Isolationen

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall fachgerecht 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 Geschosszahl gewerbliche Bauten nur zulässig unter der Voraussetzung, dass

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

Art. 74 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. 75 Abstellräume

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

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

Art. 76 Kinderspielplätze

Für Ein- und Mehrfamilienhäuser sind ausreichende Kinderspielplätze an besonnter 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. 77 Sanitäre Einrichtungen

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

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

Art. 78 Lüftungsanlagen

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

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

Art. 79 Umwelt- und Gewässerschutz

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

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 8. 2. 1996 und der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 2. 10. 1996

5. ZONENVORSCHRIFTEN

5.1 Gemeinsame Vorschriften

Art. 80 Bauzonen

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

Art. 81 Zoneneinteilung

a) Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Benennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Dorfzone	D	braun
Dorferweiterungszone	DE	braun/orange
Wohn- u. Geschäftszone 3	WG3	rot
Wohnzone 2	W2	orange
Ferienhauszone	FH	fleischfarben
Industrie- u. Gewerbezone	IG	violett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBöA	grau
Zone für Kiesentnahme	ZKE	grün-braun
Landwirtschaftszone (ohne Rebbau)	LW	hellgrün
Rebbauzone	RB	hellbraun
Archäologische Zone		Signet
Schutz-/Freihaltezone	S	olivgrün
Naturschutzzone		Symbol
Landschaftsschutzzone		Symbol
Ufergehölz	UFG	Symbol/grün
Quell- und Grundwasserschutzzonen		Schraffur
Wald	W	dunkelgrün
Zone ohne Nutzungszuordnung		weiss
Verkehrsanlagen	V	gelb

b) sowie in Zonen mit Richtplancharakter:

Gefahrenzone	G1	Raster dunkel
Gefahrenzone	G2	Raster hell

5.2 Zonenordnung

Art. 82 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.

Bedachung: In der Dorfzone im Kernbereich von Stalden sind nur Steinplatten gestattet

Bauweise: offen

Geschosszahl und Gebäudehöhe: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse und max. 13.00 m Gebäudehöhe

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

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

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

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

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

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

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Art. 83 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: max.: 3 Geschosse

Gebäudehöhe: max.: 11.50 m

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

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

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Art. 84 Wohn- und Geschäftszone WG 3

Nutzungsart: Für Wohn- und Geschäftshäuser, sowie für nichtstörendes Gewerbe bestimmt.

Bauweise: offen, sowie doppel- oder dreiteilige Häusergruppen in Länge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 18.00 m

Baumaterial: In der Regel Sockelgeschoss in Mauer oder Beton, sowie der Aufbau zu 1/3 in dunkel gestrichenem Holz.

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 15.00 m

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

Grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe, mindestens aber 6.00 m.

Ausnützung: AZ = 0.8

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Art. 85 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 15.00 m.

Baumaterial: In der Regel Sockelgeschoss in Mauer oder Beton sowie der Aufbau zu 1/3 in dunkel gestrichenem Holz. In der W2 Merjen sind bei Neubauten mit besonders hohen Architekturqualitäten neue Materialien zulässig. Die Gemeinde kann die Qualität der Projekte durch einen Experten beurteilen lassen.

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 11.50 m

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

Grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe, mind. aber 5.00 m.

Ausnützung: AZ = 0.5

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Art. 86 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 15.00 m.

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

Geschosszahl: 2 Vollgeschosse;
bei Gesamtarealüberbauungen entscheidet die Baubehörde über eine eventuelle Erhöhung der Ge-schosszahl.

Gebäudehöhe: max. 10.00 m;
Ausnahmen bilden Gesamtarealüberbauungen.

Grenzabstände: Kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus ge-messen.
Grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 6.00 m.

Ausnützung: AZ = 0.4

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Art. 87 Industrie- und Gewerbezone IG

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

Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzone und der gewerblichen und industriellen Erfordernissen von Fall zu Fall festgesetzt.

Als Grenzabstand gilt 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m.

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

Lärmempfindlichkeitstufe: III

Art. 88 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA

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

Bauweise: offen oder geschlossen

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

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Art. 89 Zone für Kiesentnahme (ZKE)

In der Zone für Kiesentnahme ist die Entnahme von Kies aus dem Flussbett der Vispe gestattet. Der Entnahmebereich ist räumlich begrenzt zwischen Kinbrücke bis am Fusse des alten Scheibenstandes im Kostkin.

Art. 90 Landwirtschaftszone (ohne Rebbau)

Die Landwirtschaftszone umfasst jene Gebiete, die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind oder deren landwirtschaftliche Nutzung im Gesamtinteresse liegt.

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

Lärmempfindlichkeitstufe: III

Art. 91 Rebbauzone (RB)

Die Rebbauzone umfasst Gebiete, die sich für den Rebbau gut eignen oder heute als Rebland genutzt werden. In der Rebbauzone sind in der Regel nur Gebäude gestattet, die dem Rebbau dienen.

Für Gebäude in der Rebbauzone gilt:

- max Grundriss: 10 m2
- max. Gebäudehöhe: 6.50 m

Weinkellerein oder Weinaufbereitungsanlagen sind in der Rebbauzone nicht gestattet. Rebhäuschen dürfen im Einverständnis mit den angrenzenden Eigentümern (Eintrag des Näherbaurechts im Grundbuch) an die Grenze gestellt werden.

Die Mauern in den Reben sind in der Regel in ortsüblichen Bruchsteinen auszuführen.

Lärmempfindlichkeitstufe: III

Art. 92 Archäologische Zone

In der archäologischen Zone sind vor den Aushubarbeiten Sondierungen und Ausgrabungen erwünscht.

Die Baugesuchsunterlagen in dieser Zone werden vorgängig der Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme unterbreitet.

Die Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie entscheidet nach Rücksprache mit dem Gemeinderat innert der gesetzlichen Auflagefrist, ob und in welchem Umfang Sondierungen angeordnet werden.

Mehrkosten infolge Verzögerung der Bauarbeiten durch Sondierungen und Ausgrabungen gehen zu Lasten der Dienststelle, welche die Grabungen anordnet.

Art. 93 Schutzzone-/Freihaltezone (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. 94 Naturschutzzonen

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

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

Art. 95 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone dient zur Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften. Innerhalb der Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und wenn sie zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Entsprechende Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft zu integrieren.

Ufergehölz an Flüssen und Bächen sowie Hecken und Feldgehölze dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Die Entfernung von Ufervegetation erfordert eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 96 Quell- und Grundwasserschutzzonen

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

Die Schutzzone wird unterteilt in:

- Zone S I (Fassungsbereich): Sie ist eingezäunt und sollte im Besitze des Eigentümers der Fassung sein. Landwirtschaftliche Nutzung und Bau sind verboten, nur der Bau für die nötigen Anlagen der Fassung ist möglich.

- Zone S II (engere Schutzzone): Bau und Anlage sind verboten. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.

- Zone S III (weitere Schutzzone): Der Wohnungsbau ist unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten für Industrie und Gewerbe sind verboten. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

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

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

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

Art. 97 Übriges Gemeindegebiet UG

In diesem Gebiet werden nur standortbedingte Bauten bewilligt, insofern sie dem Planungszweck nicht entgegenstehen.

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

Art. 98 Verkehrsanlagen V

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

5.3 Zonen mit Richtplancharakter

Art. 99 Wald- und Forstgebiet WD

Die im Zonenplan als Baumbestand definierten Flächen dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Für die definitive Waldfestlegung ist die Forstbehörde zuständig. Jede Waldrodung bedarf einer Rodungsbewilligung durch die Forstbehörde.

Art. 100 Gefahrenzone G1/G2

a) Gefahrenzone G1 (Raster)

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

b) Gefahrenzone G2 (Raster)

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

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

In allen diesen Fällen muss die Gemeinde das Forstinspektorat konsultieren.

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

5.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

Art. 101 Gesamtüberbauung

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

- die Überbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen;
- sie muss im einzelnen in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen;
- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten;
- das Ausnutzungsmass (inkl. Bonus) der entsprechenden Bauzone darf nicht überschritten werden;
- im "Übrigen 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. 102 Baulandumlegung

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

Unter Vorbehalt der Genehmigung des Staatsrates wird laut KRPG Art. 17 das Landumlegungsverfahren eingeleitet:

a) durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberfläche gehört oder

b) durch Beschluss des Gemeinderates.

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

Art. 103 Grenzregulierung

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

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

6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 104 Ausnahmebewilligung

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. 105 Altrechtliche Bauten

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

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

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

Abbruchreife altrechtliche Bauten sind zu entfernen.

Art. 106 Gebühren

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

Art. 107 Bussen

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

Die Übertretungen und die Bussen verjähren in 2 Jahren. Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungshandlung unterbrochen. Die Strafanzeige und die Busse sind jedoch auf alle Fälle verjährt, wenn die Frist um die Hälfte überschritten ist.

Art. 108 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes

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

Art. 109 Übergangsrecht

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

Art. 110 Inkrafttreten

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

Vorgeprüft vom Staatsrat am 23. Juni 1993

Genehmigt von der Urversammlung am 20. Februar 1994

Homologiert vom Staatsrat am 22. Februar 1995

Gemeinde Stalden

Kanton Wallis

SONDERBAUBESTIMMUNGEN RIEDJI

(vom 14. Juli 1982)

SONDERBAUBESTIMMUNGEN RIEDJI

- Gestützt auf den Abänderungsvorschlag des kantonalen Planungsamtes und des Departementes des Innern;

- gestützt auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Stalden;

wird

das Baugebiet in Riedji/Stalden durch folgende Sonderbestimmungen geregelt. Dieses Zusatzreglement ersetzt namentlich Art. 98 (Ferienhauszone des Bau- und Zonenreglementes).

Art. 1 Geltungsbereich

Das vorliegende Reglement gilt für das Gebiet Stalden/Riedji. Soweit es keine Regelungen vorsieht, gelten ergänzend die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Stalden.

Art. 2 Bauzone

Die Bauzonen bezwecken eine der Landschaft angepasste, abwechslungsreiche Überbauung mit Ferien- und Wochenendhäusern sowie Bauten für landwirtschaftliche Teilzeitbetriebe in traditionellen Formen.

Es wird unterschieden zwischen:

- Dorfzone Reserve
- Dorferweiterungszone Reserve
- Ferienhauszone Reserve

In der Dorfzone Reserve und Dorferweiterungszone Reserve müssen sich Neubauten der bestehenden Struktur in Form, Grösse, Materialwahl und architektonischem Ausdruck soweit bautechnisch möglich anpassen.

Art. 3 Bauweise

Offen; gestattet sind maximal drei zusammengebaute Häuser. Mehrere Gebäude dürfen zu einer Wohnung zusammengefasst werden. Identische Häuser dürfen nicht näher als 50.00 m voneinander stehen.

Art. 4 Geschosszahl

Geschosszahl: max. 1 Sockelgeschoss, 1 Vollgeschoss und 1 ausgebautes Dachgeschoss.

Als Vollgeschoss gilt jedes zu Wohn- und Arbeitszwecken vorgesehene Geschoss. Das Dach- oder das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der

bewohnbaren Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Jedes Erd- oder jedes Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als zwei Drittel seiner Aussenfläche aus dem natürlich gewachsenen oder bearbeiteten fertigen Terrain herausragt.

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

Art. 5 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Höhe des gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis auf die Oberkante der First für Satteldächer und bis auf die Oberkante Brüstung für Flachdächer oder Dächer mit niedrigem Gefälle. Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Abgrabungen für Garageneinfahrten werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

Sie beträgt maximal:

- in der Ferienhauszone Reserve und in der Dorferweiterungszone Reserve 10.50 m;

- in der Dorfzone Reserve nicht mehr als das jeweils höchste, altrechtliche Gebäude derselben Gebäudegruppe.

Art. 6 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite misst sich an der talseitigen Fassade.
Vorspringende kleine Anbauten, Dachvorsprung und Balkone werden nicht dazugerechnet.
Gebäudebreite: max. 9.00 m

Art. 7 Grenzabstand

- Ferienhauszone und Dorferweiterungszone Reserve:

  - kleiner Grenzabstand: mind. 3.00 m
  - grosser Grenzabstand: mind. 5.00 m

- Dorfzone : allseitig mind. 3.00 m

Art. 8 Baumaterial

Sockelgeschoss in Beton oder Mauerwerk in Grautönen verputzt. Aufbau mind. zu 2/3, talseitig zu 90% in dunkel gestrichenem Holz (Holz oder holzverkleidet).

Art. 9 Dach/Dachneigung

Die Firstrichtung ist, ausser in begründeten Einzelfällen im Rahmen von Gesamtüberbauungen, immer senkrecht zum Hang zu wählen.

Für die Bedachung sind Naturstein, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Die Dachneigung ist zwischen 40% und 50% zu halten.

Art. 10 Fenster und Balkone

Fenster, Fensterläden und Balkongeländer sind aus dunkelbraunem Holz zu bauen. Fenster sind mit Sprossen zu versehen. Balkongeländer müssen aus vertikalen Holzelementen gebaut sein. Stirnseitige Balkone sind auf max. 2/3 der Frontseite gestattet.

Art. 11 Stützmauern

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.50 m sind in Bruchsteinmauerwerk auszuführen.

Art. 12 Gartenzäune

Gartenzäune sind in der Regel nicht gestattet. Im Bedarfsfalle kann der Gemeinderat ausnahmsweise einfache, unauffällige Zäune gestatten.

Art. 13 Parkierung, Zufahrtsstrassen

Private Zufahrtsstrassen und Einzelgaragen sind untersagt. Pro Wohnung sind in einem zweckgebundenen Fond der Gemeinde Fr. 3'000.-- bis Fr. 6'000.-- zu entrichten. Die Gemeinde erstellt zu Gruppen zusammengefasste gemeinschaftliche Parkplätze.

Ausnahmsweise kann der Gemeinderat die Erstellung von gemeinschaftlichen Parkplätzen Privaten gestatten.

Art. 14 Ausnahmen

Ausnahmen können nur über das Quartierplanverfahren bewilligt werden.

Genehmigt vom Gemeinderat am 14.12.1981

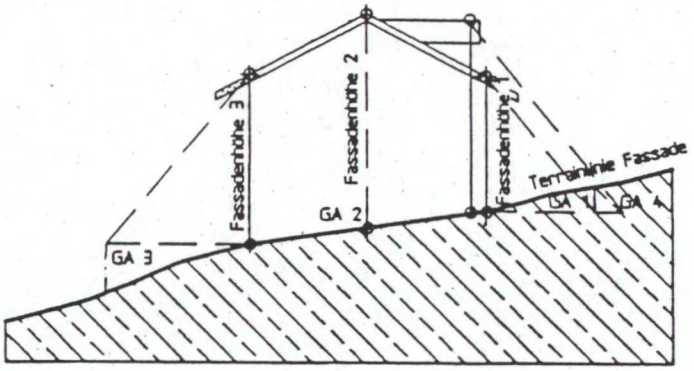
Genehmigt von der Urversammlung am 29.4.1982

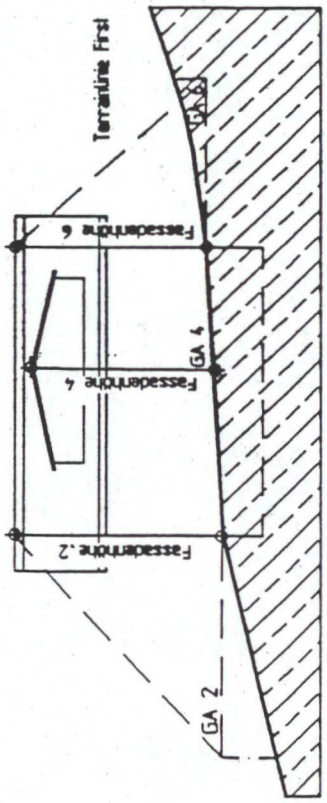
Homologiert vom Staatsrat am 14.7.1982

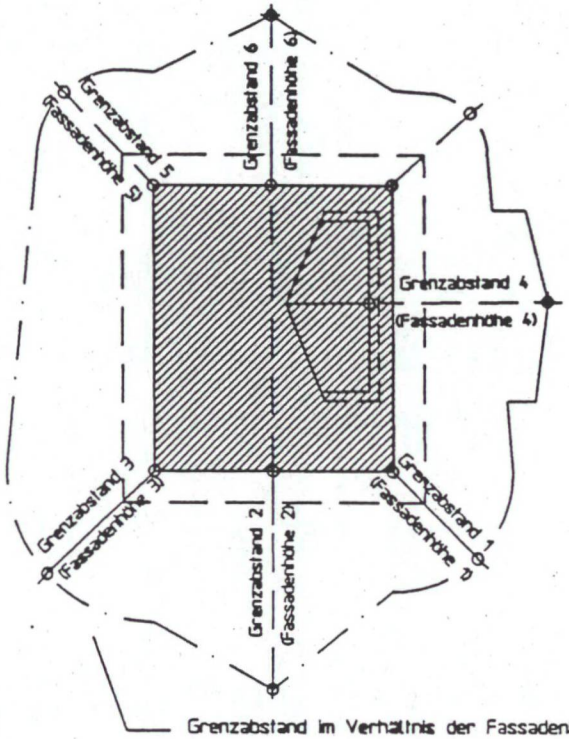
Grenzabstand

Abb.: 1

Art. 42 GBR





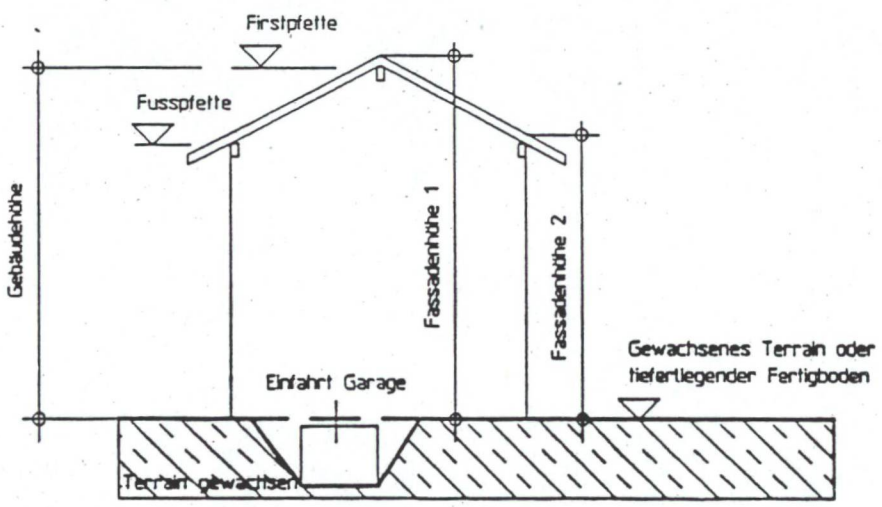


Grenzabstand im Verhältnis der Fassadenhöhe

Gebäudehöhe

Abb.: 2

Art. 50 GBR



Geschosszahl

Abb.: 3

Art. 53 GBR

