BAU- UND ZONENREGLEMENT DER GEMEINDE TOERBEL

EXEMPLAR ZU HANDEN DER URVERSAMMLUNG VOM 24.9.78

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 11.9.78

Gemeinde Toerbel
Wallis

Präs.

A FURGER - SCHMID - SCHNELLER

R ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR RAUMPLANUNG

W WIRTSCHAFTSFRAGEN, 3900 BRIG

SACHBEARBEITER

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 Geschosszahl
Art. 53 Tiefbauten
Art. 54 Nebengebäude
Art. 55 Ausnützungsziffer
Art. 56 Zuschlag zur Ausnützungsziffer

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 Ausnahmebewilligungen
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 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.

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

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
  - -- 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 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 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
- Entwicklungsetappen 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 m2
- Bauerwartungsland
  - . allgemein 10'000 m2
  - . angrenzend Bauzone 4'000 m2

Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmung, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnützung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassees 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 Durchführu des Planes durch privatrechtliche Vereinbarungen si..er-zustellen.

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 öffentlic 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

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 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

Bauerwartungsland

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

Uebriges Gemeindegebiet

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

Baulanderschliessung

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

Basiserschliessung, Detailerschliessung

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 unerschlossemem 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 Ausnützungsziffer anrechenbar.

Art. 20

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 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 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. 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 Gemeindekanzlei 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 Anförderungen der Gemeinde entsprechen, von dieser gegen angemessene Entschädigung übernommen werden.

3. BAUORDNUNGSWESEN

3.1 ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 27

Landschaftsschutzgebiete

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 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 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

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 Gebäudeanalgen. 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 Oeffentlichkeit 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

Giebeldächer 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

Kniestockgestaltung

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 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. 39

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, 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 behindernde 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 BEGRIFFSERLAEUTERUNGEN

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 Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

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

Art. 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 Aussenkanten des Hauptbaues. Wesentlich niedere 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 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. 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 Dachgrates.

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 Klimaanlagen
- 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 Ausnützungsziffer über das ganze Grundstück gemessen, noch nicht ausgelastet ist. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnützungsziffer 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, Abschrankungen, 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. Oeffentliche 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. 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 Naturgewalten überprüft werden. Der Gemeinderat ist berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehren 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 Geschosszahl 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

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 Ueberbauungen ist ein Kehricht-Container-Platz einzurichten.

Art. 73

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. 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

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. 76

Umwelt- und Gewässerschutz

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

5. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 77

Anspruch auf Baubewilligung

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

Baubewilligungspflicht

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, Anschlagekästen, 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 Waggons, 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 Korrektion von Privatstrassen sowie Privatwegen.
- für Parkplätze.

Art. 79

Form des Baubewilligungsgesuches

Das Gesuch ist schriftlich einzureichen in fünf Exemplaren auf besonderm 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 fotographische Reproduktionen oder Darstellungen hievon 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 vorgesehenden 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 Einsichtsnahme auf.

Für Arbeiten geringeren Ausmasses oder Projektabänderungen, 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 einreic

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 Verwaltungsrechtspflege) innert 30 Tagen seit der Eröffnung der vorliegenden Verfügung Beschwerde beim Staatsrat eingereicht werden.

Die Beschwerdeschrift ist mindestens in 2 Doppeln einzureichen.

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

Art. 87

Projekt-Aenderungen

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 Aenderung berührt werden, ist das Baubewilligungsverfahren zu erneuern.

Art. 88

Geltungsdauer der Baubewilligung

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innert 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 reglen die Ueberbauung in bezug auf Zweckbestimmung, Bauweise, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Grenzabstand, Ausnützung und Materialien.

Art. 92

Zoneneinteilung

a) Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bennennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
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 Gesamtrichtplan). 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 Gebäudehöhe: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch maximal 3 Vollgesc' ıse 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: 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.

Geschoss-zahl: max. zwei Geschosse

Gebäudehöhe: max. 9 m

Firsthöhe: max. 11.50 m

Grenzab-stände: 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

Ferienhaus-zone 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

Grenzab-stände: 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: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00 m.

Art. 99

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. 100

Uebriges Gemeindegebiet

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

Verkehrsanlagen V

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

Art. 102

Landschaftsschutzgebiete 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

Landwirtschaftszone LW

Als Landwirtschaftsgebiet ist solches Land auszuscheiden, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet und eine rationelle produktionsorientierte Landwirtschaft berücksichtigt. Nach Möglichkeit sind grössere zusammenhär gende Landwirtschaftsgebiete auszuscheiden. In der Rege. 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

Gefahrenzone 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 FUER GESAMTUEBERBAUUNGEN UND FUER 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

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. 109

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

Art. 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 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. 113

Uebergangsrecht

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

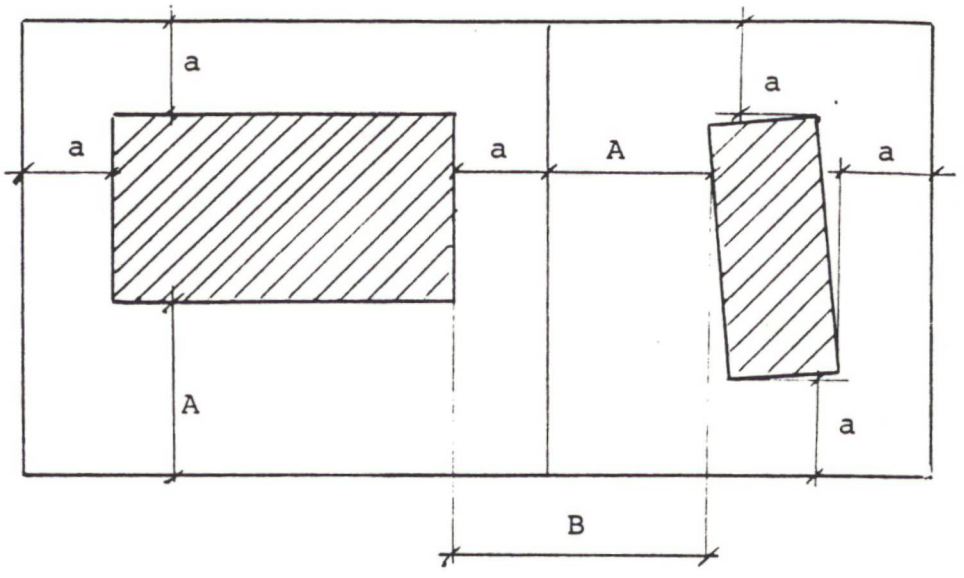
Art. 114

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.

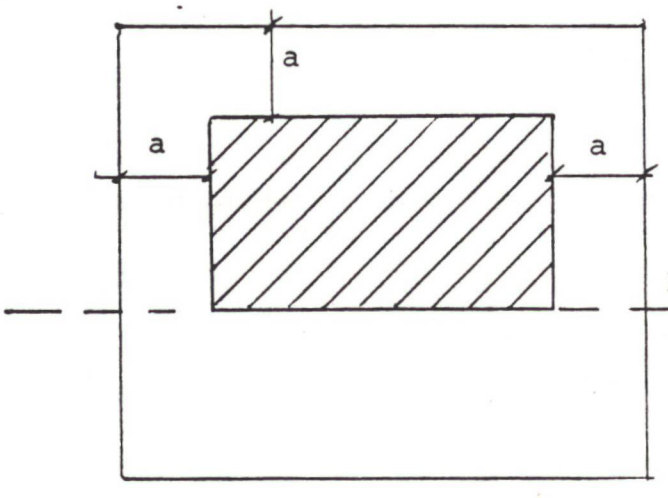
Beilage zu Art. 41 und 42

Grenzabstand und Gebäudeabstand



Beilage zu Art. 46

Baulinie



Legende:

a: kleiner Grenzabstand

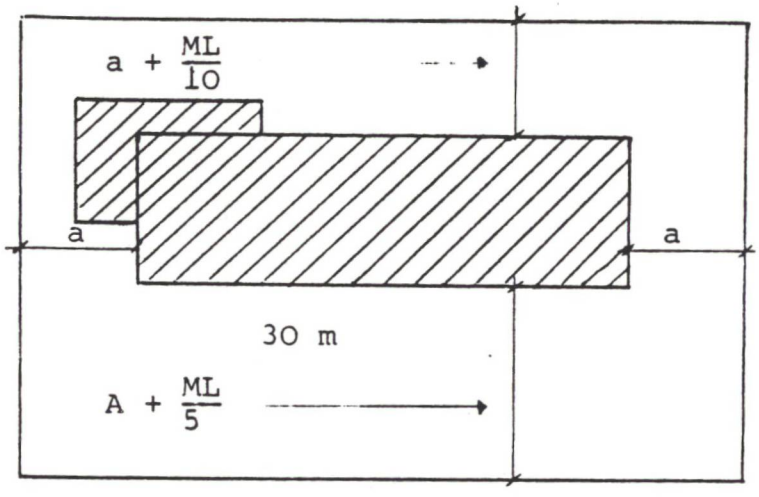
A: grosser Grenzabstand, der Sonne zugekehrte Gebäudeseite (Süd- oder Westseite)

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:

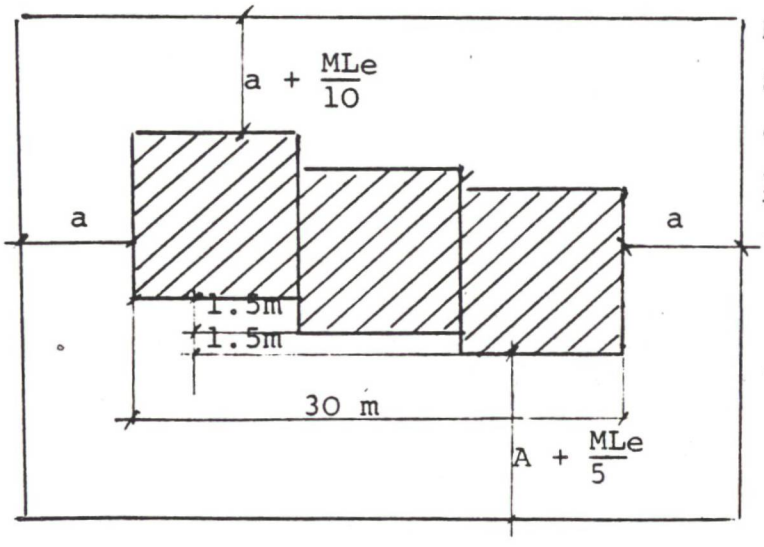
-grosser Grenzabstand:

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

-kleiner Grenzabstand:

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

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:

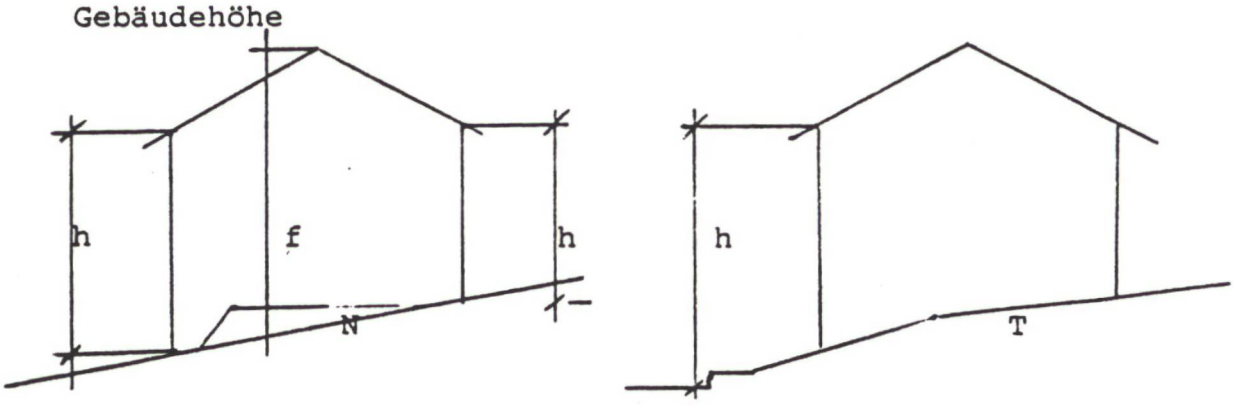
$$A + \frac{MLe}{5} = A + \frac{7}{5}$$

-kleiner Grenzabstand:

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

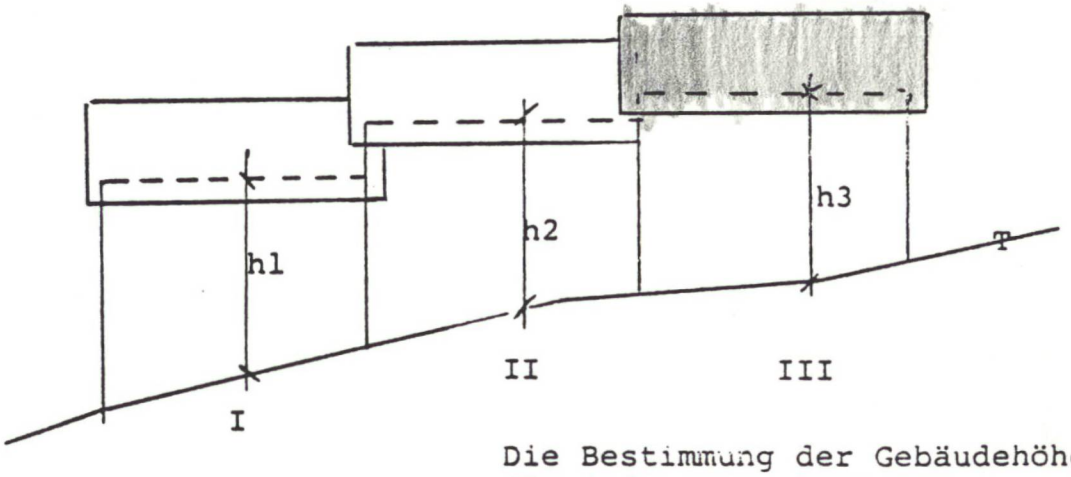
Beilage zu Art. 45/49/50

Gebäudehöhe



Legende:

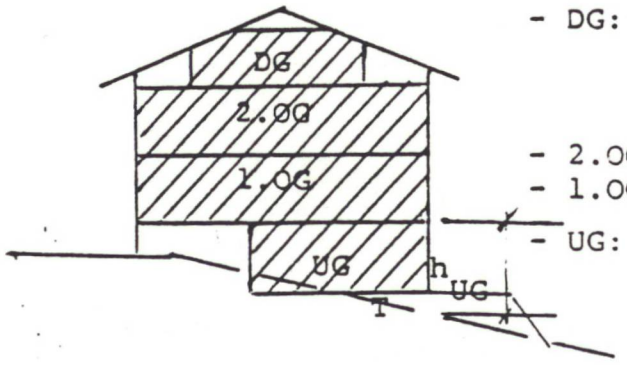
T: gewachsener Boden
N: Niveaulinie
h: Gebäudehöhe
f: Firsthöhe



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 Vollgeschos