



GEMEINDE BITSCH

73-OP GEMEINDE BITSCH

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Die Gemeinde **BITSCH** erlässt,

- gestützt auf das Baugesetz (BauG) vom 8. Februar 1996 und die dazugehörige Bauverordnung (BauV) vom 2. Oktober 1996 sowie die Ergänzungen vom 7. April 2004
- gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz vom 23. Januar 1987 (kRPG)
- gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom 3. September 1965
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

angenommen durch die Urversammlung am:

15. Januar 2009

Der Präsident:

Der Schreiber:



genehmigt durch den Staatsrat am:

.....

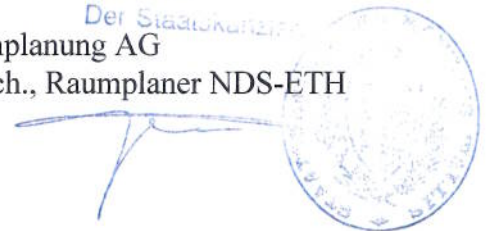
Februar 2009

Vom Staatarate genehmigt
In der Sitzung vom 1.1. Aug. 2010
Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler

ABW Architektur + Raumplanung AG
Bloetzer Werner, dipl. Arch., Raumplaner NDS-ETH
Postfach 48, 3930 Visp



Der Gemeinderat von Bitsch hat an seiner ordentlichen Sitzung vom 13. August 2018 beschlossen, dass die gesetzlichen Bestimmungen des BauG und der BauV 2018 Vorrang vor dem BZR der Gemeinde Bitsch haben.

INHALTSVERZEICHNIS

I	GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG	5
Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	5
Art. 2	Zuständigkeit, Vollzug	5
Art. 3	Verantwortung	5
II	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	6
Art. 4	Recht auf Baubewilligung	6
Art. 5	Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	6
Art. 6	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	7
Art. 7	Änderungen von Bauten und Anlagen	8
Art. 8	Gesuch um Auskunft	8
Art. 9	Form des Baugesuches	8
Art. 10	Inhalt des Baugesuches	9
Art. 11	Form des Situationsplanes	9
Art. 12	Inhalt des Situationsplanes	10
Art. 13	Inhalt der Projektpläne	10
Art. 14	Besondere Unterlagen	11
Art. 15	Prüfung durch die Gemeinde	11
Art. 16	Öffentliche Planaufgabe, Baugespann	11
Art. 17	Einsprachen gegen das Baugesuch	12
Art. 18	Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung	12
Art. 19	Entscheid über das Baugesuch	13
Art. 20	Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung	13
Art. 21	Geltung der Baubewilligung	14
Art. 22	Baubeginn, Anschlag der Baubewilligung	15
Art. 23	Projektänderungen	15
Art. 24	Baukontrolle	16
III	PLANUNGSMITTEL	17
Art. 25	Reglemente und Pläne	17
Art. 26	Nutzungsplan / Zonennutzungsplan	17
Art. 27	Verkehrs- und Versorgungsrichtplan	18
Art. 28	Fuss- und Wanderwege	18
Art. 29	Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsprogramm	19
Art. 30	Sondernutzungspläne	19

IV	BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	20
Art. 31	Grenzabstand	20
Art. 32	Gebäudeabstand	20
Art. 33	Näher- und Grenzbaurecht	20
Art. 34	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	21
Art. 35	Gebäudehöhe (Seitenhöhe, Firsthöhe)	21
Art. 36	Geschosszahl, Vollgeschosse	21
Art. 37	Ausnutzungsziffer	22
Art. 38	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)	23
Art. 39	Ausnutzungsregister	23
V	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	24
1.	<u>Baugebiet und Erschliessung</u>	24
Art. 40	Baugebiet	24
Art. 41	Baulanderschliessung	24
Art. 42	Erschliessungsgrad	25
Art. 43	Landumlegung und Grenzregulierung	25
2.	<u>Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit</u>	26
Art. 44	Unterhalt der Bauten	26
Art. 45	Störung der öffentlichen Ordnung	26
Art. 46	Benützung des öffentlichen Grundes	26
Art. 47	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	27
Art. 48	Schneeräumung	27
Art. 49	Feuerpolizei	27
Art. 50	Behindertengerechtes Bauen	27
Art. 51	Kinderspielplätze	27
Art. 52	Immissionen	28
Art. 53	Energiesparmassnahmen	28
Art. 54	Geschosshöhe, Bodenflächen	28
Art. 55	Einstellräume	29
Art. 56	Düngereinrichtungen	29
3.	<u>Ortsbild und Landschaftsschutz</u>	29
Art. 57	Schutz des Ortsbildes	29
Art. 58	Schützenswerte Bauten und Naturobjekte	29
Art. 59	Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren	30
Art. 60	Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten	30
Art. 61	Antennen und Reklameeinrichtungen	31
Art. 62	Einfriedungen	31
Art. 63	Schutz von Wasserläufen	31

4.	<u>Strassen und Baulinien</u>	32
Art. 64	Baulinienplan	32
Art. 65	Vorspringende Gebäudeteile	32
Art. 66	Parkierung	33
Art. 67	Ausfahrten, Garagenvorplätze	33
Art. 68	Private Strassen und Wege	34
VI	ZONENVORSCHRIFTEN	35
1.	<u>Zoneneinteilung</u>	35
Art. 69	Zoneneinteilung	35
2.	<u>Zonenordnung</u>	36
Art. 70	Dorfzone D , Dorferweiterungszone DE (Oberried)	36
Art. 71	Ferienhauszone F2, F2-LEB, (Oberried)	36
Art. 72	Wohnzone W2, W2A, W2A-SNP	37
Art. 73	Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone WG3	37
Art. 74	Gewerbezone G	38
Art. 75	Industriezone I	38
Art. 76	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ö B+A	39
Art. 77	Verkehrszone V, V-A	39
Art. 78	Landwirtschaftszonen LZ	39
Art. 79	Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ, NSZ	39
Art. 80	Archäologisch geschützte Zone AS	40
Art. 81	Zone für Sport und Erholung S+E	40
Art. 82	Freiflächen und Uferschutz FF	41
Art. 83	Übriges Gemeindegebiet üG	41
Art. 84	Waldareal und Baumbestände WD	41
Art. 85	Quellschutzzonen QSZ	42
Art. 86	Naturgefahrenzonen NAGE	42
VII	SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN	43
Art. 87	Ausnahmebewilligungen	43
Art. 88	Besitzstandgarantie / Wiederaufbau	43
Art. 89	Gebühren	44
Art. 90	Bussen	44
Art. 91	Verjährung	44
Art. 92	Inkrafttreten	44

ANHANG I

Vorschriften, welche die eigentumsrechtlichen Beschränkungen und die bautechnischen Anforderungen in den Naturgefahrenzonen der Gemeinde Bitsch festlegen vom 18.6.08

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Bitsch

I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

Art. 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet gewährleisten.

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

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

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

Art. 2

Zuständigkeit, Vollzug

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

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

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

Art. 3

Verantwortung

Für die Einhaltung der Bauvorschriften sind insbesondere Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich. Hauptverantwortlich bleibt der Bauherr. Die Verantwortung wird durch die Tätigkeit der Gemeindebehörde nicht tangiert.

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

II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 4

Recht auf Baubewilligung

Art. 24BauV Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden, in ästhetischer Hinsicht befriedigen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 16BauG Bedarf eine Baute oder bauliche Anlage überdies anderer raumplanungs- und umweltrelevanter Bewilligungen, so ist die Stellungnahme aller betroffenen Stellen einzuholen und der Entscheid unter Abwägung aller Interessen zu fällen.

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und materialrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, hat die Rechtsanwendung koordiniert zu erfolgen. Die Baubewilligung ist jedoch erst zuzustellen, wenn die erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in diesem Reglement nicht anderweitig festgelegt sind, nach der kantonalen Baugesetzgebung. Diese umschreibt die bewilligungspflichtigen Bauvorhaben nicht abschliessend.

Art. 5

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Art. 19BauV Alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der bau- und planungsrechtlich relevanten Gesetzgebung fallen, erfordern eine Baubewilligung. Dieses Erfordernis gilt für folgende Bauvorhaben:

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die wesentliche Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen, wie von:
 - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe, der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen) sowie Erdbohrungen und andere alternative Heizsysteme;
 - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Türmen und freistehenden Kaminen, Gartencheminées, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;
 - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
 - d) Mauern und Einfriedungen
 - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Misthöfen, Jauchegruben und Biogasanlagen
 - f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;

- g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;
- h) Sportanlagen und Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
- i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
- k) Reklameeinrichtungen;

4. Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
- b) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;
- c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quellfassungen, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 6

Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Art. 20BauV Es bedürfen keiner Bewilligung:

- 1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
- 2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 7, Abs. 2 lit. b);
- 3. Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:
 - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
 - b) kleinere private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Sträucher usw.
 - c) kleinere Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;
 - d) kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches.
- 4. Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material oder mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen, bis zu einer Dauer von 60 Tagen.

Alle übrigen Bauvorhaben, welche nicht als bewilligungsfrei bezeichnet sind, gelten laut Art. 5 als bewilligungspflichtig. Auch bewilligungsfreie Bauvorhaben sind der Baubehörde schriftlich zu melden.

Art. 7**Änderungen von Bauten und Anlagen**

Art. 21BauV Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der in Artikel 5 genannten Bauten und Anlagen.

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

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

Art. 8**Gesuch um Auskunft**

Art. 30BauV Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann ein Gesuch um Auskunft bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, welches Aufschluss gibt über die Bebaubarkeit eines bestimmten Grundstückes.

Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und ist nicht beschwerdefähig.

Art. 9**Form des Baugesuches**

Art. 31BauV Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen.

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

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in der erforderlichen, von der Gemeindeverwaltung bezeichneten Anzahl beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die Projektpläne;
- c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1:25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;
- d) ein gültiger Grundbuch- oder Katasterauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern dieser für die Bewilligung notwendig ist.

Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den Regeln der Baueingabe abweichen.

Art. 10**Inhalt des Baugesuches**

Art. 32BauV

Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (allenfalls seines Bevollmächtigten oder des Vertreters) sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, den Koordinaten und der Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitären Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;
- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- k) die Ausnützungsziffer, der energetische Projektnachweis und der Nachweis der vorgeschriebenen Erdbebensicherheit sowie deren Berechnung in nachprüfbarer Form;
- i) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten usw.);
- m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins (BKP 2);
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

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

Art. 11**Form des Situationsplanes**

Art. 33BauV

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

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 12 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er die durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

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

Art. 12**Inhalt des Situationsplanes**

- Art. 34BauV Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:
- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnutzungsziffer;
 - b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
 - c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
 - d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
 - e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
 - f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
 - g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
 - h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
 - i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
 - k) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
 - l) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
 - m) den Standort der nächsten Hydranten;
 - n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
 - o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 13**Inhalt der Projektpläne**

- Art. 35BauV Die Projektpläne sind nach den Regeln der Baukunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Projektverfasser und vom Bauherrn zu unterzeichnen. Für grosse Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen namentlich:
- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der hauptsächlichsten Materialien, der Feuerungs-, Wärmeerzeugungs- und Rauchabzugsanlagen sowie der übrigen Anlagen;
 - b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
 - c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
 - d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten.

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

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

Art. 14

Besondere Unterlagen

- Art. 36+37
BauV
- Dem Baugesuch sind beizulegen:
- a) bei Materialentnahme- und Ablagerungsstellen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung der Ausbeutungsstelle;
 - b) für industrielle, gewerbliche und Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten weiteren Unterlagen und Angaben;
 - c) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

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

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

Art. 15

Prüfung durch die Gemeinde

- Art. 39BauV
- Nach Erhalt der Baueingabe und nach allenfalls erfolgter Profilierung prüft die Gemeindebehörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Spätestens innert 10 Tagen weist sie vorschriftswidrige und unvollständige Baueingaben an den Gesuchsteller zur Verbesserung zurück.

Die zuständige Behörde kann zur Verbesserung und Vervollständigung eine Frist ansetzen mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei Nichtbeachtung auf das Gesuch nicht eingetreten wird. Der Nichteintretensentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.

- Art. 40 BauV
- Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller nicht beantragt hat, bewilligt werden kann, so macht ihn die Gemeindebehörde spätestens innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.

Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller der Gemeindebehörde innert 30 Tagen mitteilt, er beharre auf seiner Baueingabe. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen.

Art. 16

Öffentliche Planaufgabe, Baugespann

- Art. 36+38
BauG
- Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen werden von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesehen werden.

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planaufgabe abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planaufgabe schriftlich zu benachrichtigen.

Für Neubauten und grössere Umbauten ist mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann aufzustellen, 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. 17

Einsprache gegen das Baugesuch

Art. 39BauG Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann geltend gemacht werden, dieses widerspreche den öffentlichrechtlichen Vorschriften.

Art. 40BauG Zur Einsprache sind befugt:

- a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;
- b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.

Art. 41BauG Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt zu laufen. Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.

Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen; fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.

Art. 18

Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung

Art. 42BauG Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.

Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.

Art. 43BauG Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Sie kann dies auch im Falle von Rechtsverwahrungen tun.

Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

Art. 19**Entscheid über das Baugesuch**

- Art. 41BauV Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann über dies dazu Sachverständige beiziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und dergleichen anordnen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.
- Art. 42BauV Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, trifft die Gemeinde den Bauentscheid. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen widerspricht. Er kann die Baubewilligung an Bedingungen und Auflagen knüpfen.
- Bauvorhaben, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen in fünffacher Ausfertigung an das kantonale Bausekretariat weiter, welches das Bauvorhaben den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet.
- Art. 43BauV Spezialbewilligungen, namentlich jene betreffend die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Strassenwesens, der Gaststätten, der Beherbergung und des Handels mit alkoholischen Getränken, des Arbeitsrechts, der Bodenverbesserungen und der Gewährung von Subventionen sind in besonderen Verfahren bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.
- Art. 51BauV Der Entscheid der Gemeinde wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 30 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

Art. 20**Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung**

- Art. 46BauG Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.
- Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.
- Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von 10 Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- Der Inhaber einer Bau- oder einer Abbruchbewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes darf von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen, wenn:
- a) die Beschwerdefrist abgelaufen ist,
 - b) einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde.
- Art. 47BauG Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden.

Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.

Art. 48BauG Der Beschwerdeführer hat den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

Art. 21 Geltung der Baubewilligung

1. Sachliche und persönliche Geltung

Art. 52BauV Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Interessierte können von einer Baubewilligung oder einer Sonderbewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war, nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzung selbst erfüllen und im Besitze der Sonderbewilligungen sind.

Vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig sind namentlich Bau- und Ausnahmebewilligungen für:

- a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts-, in der Maiensäss-, Erhaltungs- und Weilerzone;
- b) Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24 RPG und Artikel 31 des Baugesetzes.

Ob diese besonderen Voraussetzungen für Interessierte erfüllt sind, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.

2. Zeitliche Geltung

Art. 53BauV Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Bei Gebäuden gilt der Bau als begonnen, wenn die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und der Bauherr die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.

Nichtbegonnene Bauvorhaben, die im Rahmen einer Gesamtüberbauung in Form einer einzigen Bewilligung genehmigt wurden, müssen nach Ablauf von 5 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft erneut öffentlich aufgelegt werden.

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

Art. 22**Baubeginn, Anschlag der Baubewilligung**

- Art. 54BauV Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:
1. keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig vorliegen;
 2. Einsprachen vorliegen:
 - a) innert der Frist von zehn Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde;
 - b) im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach deren rechtskräftigen Erledigung.

Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde, jedoch auf Wag und Gefahr des Bauwilligen, den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestattet.

- Art. 55BauV Ein vorzeitiger Baubeginn ist ausgeschlossen, wenn das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone liegt oder besondere Bewilligungen erfordert oder wenn es ein geschütztes Baudenkmal oder Ortsbild verändert.

Laut Art. 52 bis der kantonalen Bauverordnung (Änderung vom 7. April 2004) hat der Inhaber einer Baubewilligung ab Beginn und während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle an einem gut sichtbaren Ort eine Bescheinigung der Baubewilligung anzuschlagen. Diese Bescheinigung enthält die Dossiernummer, den Namen des Inhabers der Baubewilligung, die Parzellenummer oder die Ortsbezeichnung, die Umschreibung des Bauvorhabens, das Datum ihrer Ausstellung und die Gültigkeitsdauer. Ihr Inhalt ist identisch mit der ersten Seite der Baubewilligung.

- Art. 49BauG Der Inhaber einer Baubewilligung ist verpflichtet, der Gemeinde beziehungsweise der KBK den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten zu melden.

Art. 23**Projektänderungen**

- Art. 57BauV Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschoszahl, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, so muss ein neues Baugesuch eingereicht werden.

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten.

Die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung kann nach Anhörung der Beteiligten ohne neues Baugesuchsverfahren gestattet werden. Erforderlich ist diesfalls eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bauvorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen berührt werden.

Art. 24 Baukontrolle

Art. 58BauV Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Der Bauherr oder sein Vertreter hat dem Gemeinderat oder der Baukommission schriftlich Anzeige zu erstatten:

1. vor Aufnahme der Bauarbeiten:
 - a) die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Bewilligung, die bei Baubeginn erfüllt sein müssen;
 - b) das Vorliegen der für das Bauvorhaben erforderlichen weiteren Spezialbewilligungen.
2. bei Hochbauten und bei speziellen Tiefbauarbeiten nach dem Aushub der Baugrube:
 - a) das Schnurgerüst,
 - b) der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie und des Fixpunktes
 - c) die Strom, Trink- und Abwasserleitungen vor deren Eindeckung,
3. während den Bauarbeiten, die Beachtung:
 - a) der Höhen und Höhenlagen vor Erstellen der Kellerdecke und vor Erstellen des Dachstuhls oder der obersten Decke,
 - b) der Sauberhaltung oder der unverzüglichen Reinigung der Fahrbahn bei Verschmutzung durch den Bauverkehr.
4. nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter prüft binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Übereinstimmung mit den Plänen. Sofern die Abnahmen nicht stattfinden, können nach dieser Frist die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

Art. 51BauG Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten. Sie kann ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern.

Die Baupolizeibehörde setzt dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme.

Art. 58BauV Nötigenfalls veranlasst die Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen. Sie berücksichtigt dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

III PLANUNGSMITTEL

Art. 25

Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) Reglemente

- Baureglement mit Zonenordnung
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Kehrrechtreglement
- Energiesparreglement
- alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen.

b) Pläne

- Nutzungsplan und Zonennutzungsplan
- Verkehrs- und Versorgungsrichtplan
- Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
- Übersichtsplan Stand der Erschliessung / Erschliessungsprogramm

c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:

- Sondernutzungspläne (kRPG Art. 12)
- Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).
- Hinweisinventare

Art. 26

Nutzungsplan / Zonennutzungsplan

Der Nutzungsplan und der Zonennutzungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und sind durch die Urversammlung zu genehmigen. Sie sind für jedermann verbindlich. Sie bestehen aus dem Nutzungsplan 1:10'000 und dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:5'000 oder 1:2'000.

Der Zonennutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

Art. 21 kBauG

a) Bauzonen

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

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

Art. 22 kBauG

b) Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

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

- Art. 23 kBauG
- c) Schutzzonen
Schutzzonen umfassen:
- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
 - besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bauten und Anlagen sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,
 - für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände oder Gehölze,
 - Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen.
- d) Weitere Zonen
Zusätzlich können gemäss Art. 11 kant. RPG weitere Zonen namentlich Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

Die Nutzungs- und Zonennutzungspläne können auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (Bauentwicklungsgebiete).

Art. 27

Verkehrs- und Versorgungsrichtplan

- a) Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und die Fuss- und Wanderwege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.
- b) Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten generellen Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.

Um Rechtskraft zu erlangen, müssen der Verkehrs- und Versorgungsrichtplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden (vgl. kant. Strassengesetz).

Art. 28

Fuss- und Wanderwege

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:

- die in der Regel innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
- die in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgabe der Gemeinde. Sie unterliegen der Genehmigung durch den Staatsrat.

Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens.

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

Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

Art. 29**Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsprogramm**

Der Übersichtsplan zum Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm zeigen die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen innert fünf Jahren spätestens aber innert 15 Jahren baureif gemacht werden können.

Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach.

Die Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

Art. 30**Sondernutzungspläne**

Der Gemeinderat ist befugt, in klar begrenzten Teilen des Baugebietes die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen zu beschliessen.

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

a) Detailnutzungsplan

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

b) Quartierplan

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

Zu diesen Plänen kann ein Reglement verlangt werden, welches die Merkmale dieses Quartiers sowie die Vorschriften betreffend Gestaltung, Verkehr, Umwelt und eventuell auch die Ausführungstermine enthält.

Ein Quartierplan soll im Besonderen auch die öffentlichen Interessen berücksichtigen. Der Gemeinderat kann in diesem Fall laut Art. 38 einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren.

c) Gestaltungsplan

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

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Art. 43) verbinden.

Unter Einhaltung der vorliegenden Bau- und Zonenordnung wird für die Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet. In den übrigen Fällen ist das Verfahren entsprechend dem kantonalen Raumplanungsgesetz durchzuführen.

In den Gebieten, in denen Sondernutzungspläne zu erarbeiten sind, können betriebs- und nutzungsbedingte An- und Umbauten sowie geringfügige Volumenerhöhungen vorgenommen werden, so weit diese die zu erarbeitenden Sondernutzungspläne nicht massgeblich erschweren.

IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 31

Grenzabstand

Art. 10 kBauG Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade. Es wird zwischen dem kleinen Grenzabstand "a" und dem grossen Grenzabstand "A" unterschieden.

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

Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie zu stehen, kann der grosse Grenzabstand auf einer Seitenfassade gestattet werden, sofern die in der Zonenordnung festgelegte Ausnutzungsziffer und die notwendigen Kinderspielplätze sowie die Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Erker, Veranden, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Diese Bauteile dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 64 und 65.

Art. 32

Gebäudeabstand

Art. 10 kBauG Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

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

Art. 33

Näher- und Grenzbaurecht

Art. 10 kBauG Durch Errichten einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes auf die beiden Grundstücke verteilt werden. Es kann ebenfalls bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge auf die gemeinsame Grenze gebaut werden.

Art. 7 kBauG Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie dieser Vereinbarung ist der Gemeindeverwaltung vor Baubeginn vorzulegen. Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu stehen kommen, dürfen unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetzes an die Grenze gebaut werden.

Art. 34**Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag**

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die Gebäudelänge ist in der Zonenordnung (Art. 70ff) für jede Zone einzeln festgelegt.

Wird vom Gemeinderat ausnahmsweise eine grössere Gebäudelänge bewilligt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 der Mehrlänge für den grossen und 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 Gebäudelänge des Hauptbaues, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

Art. 35**Gebäudehöhe (Seitenhöhe, Firsthöhe)**

Art. 11 kBauG

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche Boden. Bei Satteldächern wird die Seitenhöhe gemessen bis zur Oberkante Fusspfette (Seitenhöhe) bzw. Oberkante Firstpfette (Firsthöhe), bei Flachdächern bis zur Oberkante der obersten festen Brüstung des Dachgeschosses. Für Gebäude in Hanglage wird die maximale Gebäudehöhe talseitig gemessen.

Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als 1/2 der entsprechenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden versetzten Gebäudeteil separat berechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann zur festgelegten maximalen Gebäudehöhe gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.50 m gewährt werden, wenn dieser nachweisbar betriebsbedingt ist.

Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder vom Bauamt ein Fixpunkt festgesetzt (vgl. Art. 12b BZR).

Art. 36**Geschosszahl, Vollgeschosse**

Art. 12 kBauG

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Art. 70ff) festgelegt. Als Vollgeschosse gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

- a) Untergeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn sie laut kantonalem Baugesetz Art. 12 nicht mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder dem fertig bearbeiteten Boden herausragen sowie 2/3 der darüberliegenden Vollgeschossfläche nicht übersteigt.

Zusätzlich sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- In ebenem Gelände darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des natürlich gewachsenen oder fertigen Bodens liegen. In diesem Untergeschoss dürfen keine zusätzlichen Wohn- und Arbeitsräume errichtet werden.

- Am Hang darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeausseite max. 3.0 m über dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder fertigen Bodens liegen. Bergseits darf die maximale Höhe der Oberkante dieser Decke über dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden 1.0 m nicht überschreiten.

Vorbehalten bleiben bei diesen Bestimmungen die Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge laut Art. 35.

- b) Dach- oder Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) gemessen an der Verlängerung der Dachfläche bis zum Schnittpunkt mit der Gesamtfassade nicht mehr als 1.80 m Höhe beträgt und ihre Bruttogeschossfläche 2/3 der darunterliegenden Vollgeschossfläche nicht übersteigt.

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

Art. 37

Ausnutzungsziffer

Art. 5 kBauV Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude zu deren anrechenbaren Landfläche (LF).

Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer (az)} = \frac{\text{anrechenbare BGF}}{\text{anrechenbare LF}}$$

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

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

Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen ausserhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen, Heizungs- und Tankräume;
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Depots etc.
- Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie nichtanrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone,
- verglaste Räume (Veranda, Gewächshaus, Wintergarten) von weniger als 15 m².

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschafts-Aufenthaltsräume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich offen steht
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal.

b) Anrechenbare Landfläche (LF)

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

Art. 7 kBauV

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstücks auf die nachbarliche 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.

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

Art. 38**Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)**

Art. 5 kBauV

- a) Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag kann gewährt werden, wenn z.B. das begünstigte Gebäude den allgemeinen baulichen oder wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient oder durch die Erstellung von Quartier- oder Gestaltungsplänen oder die kostenlose Abtretung von Boden für öffentliche Nutzungsrechte. Der Bonus soll eine zusätzliche Ausnutzung von 15% nicht überschreiten.
- b) Aufgrund des kant. Energiegesetzes vom 15. Januar 2004 (Art. 20) kann zur Förderung des Minergiestandards ein zusätzlicher Bonus von 15%, jedoch maximal 0.15 auf der im Bau- und Zonenreglement vorgesehenen Ausnutzungsziffer gewährt werden.

Art. 39**Ausnutzungsregister**

Art. 8 kBauV

Die Gemeinde erstellt ein Ausnutzungsregister, das vom Registerhalter oder einem vom Gemeinderat ernannten Beauftragten geführt wird. Dieses Register enthält:

- a) das Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone;
- b) das Verzeichnis der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

Dieses Register ist regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen.

Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

Art. 40

Baugebiet

Art. 9 kBauV Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

a) Bauzonen 1. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig, vollflächig dargestellt):

Dies sind Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der Erschliessung voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.

b) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig umrandet):

Dies sind Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 41 erschlossen wird, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der übrigen rechtlichen Bestimmungen eine Baubewilligung erteilen.

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

Bei der Ueberführung einer Bauzone der 2. Etappe in Bauzone der 1. Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde ganz oder teilweise übernommen werden, sofern diese Erschliessungsanlagen den Plänen oder dem Konzept der Gemeinde entsprechen.

Art. 41

Baulanderschliessung

Art. 14-16 kRPG Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen.

Art. 10 BauV Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

alle Anlagen für den Verkehr (Strasse, 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 Erschliessung muss technisch und rechtlich sichergestellt sein.

Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn:

- a) sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigerstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden;
- b) die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind;

Art. 10 BauV

Bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden gilt die Erschliessung als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 kRPG) und legt in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten fest.

Art. 42

Erschliessungsgrad

- a) Basiserschliessung

Art. 15+16 kRPG

Die Basiserschliessung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Die Gemeinde ist berechtigt, für eine beschränkte Zeitdauer und zu noch festzulegenden Bedingungen eine Finanzierung der Basiserschliessung durch die Bauinteressenten zu verlangen.

- b) Detailerschliessung

Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer. Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan vorschreiben und erstellen lassen. Er kann vorsehen, dass die Detailerschliessung auf Kosten der Privaten durchgeführt wird (Art. 15 kRPG).

Art. 43

Landumlegung und Grenzregulierung

- a) Landumlegung

Art. 17 kRPG

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

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

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

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

- Art. 18 kRPG b) Grenzregulierung
Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse ihrer rationellen Ueberbauung 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 Gesetzes.

2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Art. 44

Unterhalt der Bauten

- Art. 27 BauG Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde auszuführen. Sie entsprechen den feuer-, gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen.
- Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.
- Bauherren und Ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.
- Für Arbeiterunterkünfte, die Verpflegung am Arbeitsplatz, Bauplatzeinrichtungen und bei allen Bauvorgängen sind die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung zu erfüllen.

Art. 45

Störung der öffentlichen Ordnung

- Art. 52 BauG Landschaft, Umwelt, Siedlungen, Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.
- Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern.
- Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallation verlangen. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrriechtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind gesondert auf eine hierfür geeignete bewilligte Deponie zu führen.

Art. 46

Benützung des öffentlichen Grundes

- Öffentlicher Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Masse benutzt werden.
- Bei im Bau befindlichen Gebäuden haben die betreffenden Unternehmer die Plätze, Strassen und Trottoirs in gutem und reinlichem Zustand zu erhalten. Alle öffentlichen Anlagen wie Brunnen, Hydranten, Wasserläufe usw. müssen benutzbar und die Strassensignale sichtbar bleiben. Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich fachgemäss instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 47**Dach- und Meteorwasser, Schneefänger**

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

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Beeinträchtigungen (z.B. Vereisungen etc.) öffentlicher oder privater Grundstücke führt. Diese Bestimmungen gelten auch für die bestehenden Bauten.

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

Art. 48**Schneeräumung**

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

Art. 49**Feuerpolizei**

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

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

Art. 50**Behindertengerechtes Bauen**

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

Art. 51**Kinderspielplätze**

Art. 224 StrG

Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 20 % der gesamten Wohnfläche mindestens aber 60 m² ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Art. 52

Immissionen

Art. 20 kBauG Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums alle übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu verhindern.

Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen (vgl. ZGB und USG). Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Aenderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung werden in der Zonenordnung (Art. 70ff) festgelegt. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 53

Energiesparmassnahmen

Art. 6 kBauV Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird. Isolationsmassnahmen haben nach den kantonalen Bestimmungen und den SIA-Normen zu erfolgen.

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

Bestehende gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen im Rahmen einer Ausnahmegewilligung mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, welches für die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung oder für die Erfüllung der Bedingungen von Minergiehäusern notwendig ist. Vorbehalten bleiben inventarisierte oder schützenswerte Bauten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen.

Art. 54

Geschosshöhe, Bodenflächen

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.00 m reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

Art. 55 **Einstellräume**

In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen hat die Bauherrschaft geeignete Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen. Diese müssen leicht und möglichst stufenlos von aussen erreichbar sein.

Art. 56 **Düngereinrichtungen**

Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Der Gemeinderat muss verlangen, dass neue oder bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion versehen werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben müssen mind. 6.0 m Abstand zur nächsten Parzellengrenze einhalten.

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

3. ORTSBILD UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 57 **Schutz des Ortsbildes**

Art. 17 kBauG

Bauten, Anlagen, Reklamen und Hinweisschilder dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder in ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachformen u.a.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden. Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden.

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

Art. 58 **Schützenswerte Bauten und Naturobjekte**

Art. 18 kBauG

Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Instanzen in Hinweisinventaren die Bauten und Naturobjekte, welche im Sinne von Artikel 26c BZR besonders schützenswert sind.

Dieses Inventar ist von der Urversammlung zu genehmigen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Bei Baugesuchen, welche diese Bauten betreffen, ist die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und der KHK einzuholen.

Die schützenswerten Bauten und Naturobjekte dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Vormeinung der kantonalen Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut oder entfernt werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden stehen, kann der Gemeinderat besondere Gestaltungsvorschriften erlassen.

- a) **Schützenswerte Kulturdenkmäler (besonders wertvoll)**
Bei den von der Sektion Denkmalpflege als schützenswert bezeichneten Bauten (rot eingefärbt) handelt es sich um besonders repräsentative Zeugen unseres architektonischen Erbes. Bei Baugesuchen, die diese Bauten bzw. ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme der Sektion Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung der zuständigen Behörde weder abgebrochen noch umgebaut werden.
- b) **Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Gesamtform wichtig für das Ortsbild)**
Bei den gelb eingefärbten Gebäuden handelt es sich um Bauten, deren Wichtigkeit in erster Linie in ihrer Bedeutung für das Ortsbild liegt. Die Erhaltung ihrer Identität und eine schonende Nutzung sind zu gewährleisten. Auf Wunsch der Gemeinde halten sich Heimatschutz und Denkmalpflege für Beratungen zur Verfügung. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu behandeln (Subkommission für Heimatschutz).

Diese schützenswerten Bauten und Naturobjekte dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Stellungnahme der kantonalen Instanzen weder abgebrochen noch umgebaut oder durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden stehen, kann der Gemeinderat besondere Gestaltungsvorschriften erlassen.

Art. 59

Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren

Art. 12-18 BauV Der Ablauf der Inventarisierung hinsichtlich Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und kantonalen Dienststellen, Vernehmlassung, öffentliche Planaufgabe, Einsprache-, Beschwerde- und Abstimmungsverfahren sowie Inkrafttreten sind in der kant. Bauverordnung geregelt.

Art. 60

Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten

- a) Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt in der Regel 30 - 60%.

In den Dorfzonen und in ihrer näheren Umgebung sind Giebeldächer zu erstellen. In den übrigen Bauzonen sind weitere Dachformen und Flachdächer gestattet.

- b) Die Neubauten sind mit der ortsüblichen Dachart zu decken. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden. Neubedachungen in Blech sind ausserhalb der Gewerbezone nur in Ausnahmefällen gestattet.
- c) Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte sind gestattet. Deren Gesamtlänge darf jedoch 1/2 der Länge der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand der entsprechenden Gebäudeseite, aber mind. 2.0 m betragen.

Art. 61

Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussenantennen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig.

In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche äusserlich nicht in Erscheinung tretenden Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtung die Umgebung durch Grösse, Farbwirkung, Blendung oder Lichteffekte beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden.

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

Art. 62

Einfriedungen

Einfriedungen sind in Oberried in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz vor Vieh und Wild kann nach Weisungen des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Zur Erlangung einer Baubewilligung sind der Gemeindeverwaltung entsprechende Pläne oder Unterlagen zu unterbreiten.

Einfriedungen über öffentliche Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Art. 63

Schutz von Wasserläufen

Art. 19 kBauG

Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingeholt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

Die in den Nutzungsplänen bezeichneten Suonen von kantonaler und kommunaler Bedeutung sind von der Gemeinde zu überwachen und mit der finanziellen Unterstützung der zuständigen kantonalen Stellen zu unterhalten.

An Gewässern und im geschützten Uferbereich sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind. Uferaufschüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt.

Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten, vorbehalten bleibt ein grösserer Mindestabstand und das Gesetz über die Wasserläufe, über den Gewässerschutz, den Naturschutz und die Fischerei.

4. STRASSEN UND BAULINIEN

Art. 64

Baulinienplan

Art. 6 kBauG

- a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann. Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Längs einer Baulinie muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung vom Staatsrat homologiert werden. Rechtskräftige Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleiben Eigentum der Anstösser, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Oberirdische Bauten und Einrichtungen sind nicht gestattet. Ausnahmen sind nur nach kantonalem Strassengesetz möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Art. 67).
- e) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 65

Vorspringende Gebäudeteile

Art. 207 StrG

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet, sofern die Ausladung nicht mehr als 1.50 m beträgt und mindestens 3.0 m über dem Gehsteig oder mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegt.

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

Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden. Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 66

Parkierung

- Art. 215 StrG a) Bei Neubauten und grösseren Umbauen sind in den Dorfgebieten auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privaten Grund zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest.

Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können von der zuständigen Behörde verpflichtet werden, nachträglich eine ausreichende Zahl von Abstellplätzen zu schaffen, wenn es die Verkehrsverhältnisse erfordern und die Kosten zumutbar sind.

In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 2 Zimmer, bei Geschäftshäusern für je 50 m² und bei Gaststätten für je 5 m² ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

- Art. 217 StrG
Art. 219 StrG b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grundstück nicht möglich, sind die Abstellplätze in unmittelbarer Umgebung nachzuweisen oder der Grundeigentümer ist durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme ist von der Urversammlung in einer Gebührenordnung festzulegen. Parkierungsrechte auf abseits gelegenen Abstellplätzen sind im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

Art. 67

Ausfahrten, Garagenvorplätze

- Art. 205 StrG Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Eine Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden.

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

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

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

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 68**Private Strassen und Wege**

Art. 206 StrG Privatstrassen müssen sich dem Bebauungs- und Zonenplan einordnen und sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

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

Bestehende Privatstrassen können bei öffentlichem Interesse von der Gemeinde übernommen werden.

VI ZONENVORSCHRIFTEN

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 69

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:
(Parzellenpläne 1:10'000 und 1:5'000 oder 1:2'000)

A) <u>Bauzonen</u>	Bezeichnung	Farbe
Dorfzone	D	dunkelbraun
Dorferweiterungszone	DE (Oberried)	gelbbraun / dunkelgrün
Ferienhauszone 2 (2-geschossig)	F2	gelbbraun
Ferienhauszone 2 LEB (2-geschossig) (landschafts-empfindliches Baugebiet)	F2 LEB	gelb/grün
Wohnzone 2: (2-geschossig)	W2, W2A	hellbraun
Wohnzone 3: (3-geschossig)	W3	orange
Wohn- und Gewerbezone (3-geschossig)	WG3	orange/violett
Gewerbezone	G	violett
Industriezone	I	hellviolett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ö B+ A	grün / grau
Verkehrszone	V, V-A	gelb, gelb/hellgrün
B) <u>Landwirtschaftszonen</u>		
Landwirtschaftszone 1. Priorität	LZ1	dunkelgrün
Landwirtschaftszone 2. Priorität	LZ2	hellgrün
C) <u>Schutzzonen</u>		
Landschafts- und Naturschutzzonen	LSZ, NSZ	div. Umrandung grün
Archäologische Schutzzonen	AS	rot gestrichelt
D) <u>Weitere Zonen</u>		
Zone für Sport und Erholung	S+E	dunkelgrün/hellgrün
Freiflächen	FF	saftgrün
Übriges Gemeindegebiet	üG	weiss
E) <u>Zonen nach Spezialgesetzgebung</u>		
Waldareal und Baumbestände	WD	Planraster
Quellschutzzone	QSZ	schwarz gestrichelt
Naturgefahrenzonen	NAGE	rot, blau und gelb schraffiert

2. ZONENORDNUNG

Art. 70

Dorfzone D, Dorferweiterungszone DE (Oberried)

Zweck der Zone:

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

Bauweise: offen

Geschosszahl:

- Dorfzone D: entsprechend der Höhe umliegender Bauten, max. 3 Vollgeschosse
- Oberried DE: max. 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe:

- Dorfzone D: max. 10.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe)
max. 13.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
- Oberried DE: max. 7.00 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe)
max. 9.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)

Gebäuelänge: max. 12.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)

Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.

Lärmempfindlichkeit: Stufe II.

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann die Baubehörde mit der Zustimmung der kantonalen Baukommission, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. 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 der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 57 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

Art. 71

Ferienhauszone F2, F2-LEB, (Oberried)

Zweck der Zone

Die Überbauung mit Ferien- und Wohnhäusern in Oberried

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse (mit reduzierter Gebäudehöhe)

Gebäudehöhe:

- Seitenhöhe: max. 7.00 m O.K. Fusspfette
- Firstpfette: max. 9.50 m O.K. Firstpfette

Gebäuelänge: max. 14.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)

Grenzabstand:	3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen
Ausnutzung:	az = 0.3
Baumaterial:	Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens zu 1/2 in Holz erstellt werden.
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone F2-LEB (landschaftlich-empfindliches Baugebiet) darf die Gebäudehöhe 5.50 m O.K. Fusspfette und 8.00 m O.K. Firstpfette nicht überschreiten. Die Bestimmungen von Artikel 57ff (Ortsbild -und Landschaftsschutz) sind besonders zu berücksichtigen.

Art. 72

Wohnzone W2, W2A, W2A-SNP

Zweck der Zone

Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern; emissionsarmes Kleingewerbe ist gestattet.

Bauweise: in der Regel offen, Reihenhäuser können gestattet werden

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe:

- Seitenhöhe: W2: max. 9.50 m O.K. Fusspfette

W2A: max. 7.50 m O.K. Fusspfette

- Firstpfette: W2: max. 12.50 m O.K. Firstpfette

W2A: max. 10.50 m O.K. Firstpfette

Gebäuelänge: max. 16.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand; 70% der Gebäudehöhe

Ausnutzung; W2: az = 0.6; W2A: az = 0.4

Baumaterial: das Sockelgeschoss aus Mauerwerk oder Beton

Lärmempfindlichkeit: Stufe II.

Besondere Bestimmungen:

- Für die Quartierpläne QP-Baletscha, QP-Lengacher und QP-Ebnet gelten die obigen Bestimmungen der Zone (W2A-SNP) sowie die zusätzlichen Bestimmungen des jeweiligen, homologierten Quartierplanreglementes.

Art. 73

Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone WG3

Zweck der Zone

Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete in der Talebene.

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe:

- Seitenhöhe: max. 12.00 m O.K. Fusspfette

- Firstpfette: max. 15.00 m O.K. Firstpfette

Gebäuelänge: max. 25.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)

Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand; 70% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.8
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II; in der WG3 Stufe III.

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W3 sind emissionsarme, in der Zone WG3 auch emissionsreichere Gewerbebetriebe gestattet.

Art. 74

Gewerbezone G

Diese Zone ist für das Gewerbe bestimmt. Mässig störende Betriebe sowie die dazugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Übermäßige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind jedoch untersagt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Gebäudehöhe	max. 3 Vollgeschosse
Lärmempfindlichkeit:	Stufe IV.

Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen und industriellen Erfordernissen und den öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Innerhalb der Zone ist der feuerpolizeiliche Minimalabstand einzuhalten.

Art. 75

Industriezone I

Diese Zone ist ausschliesslich für Industrie- und dazugehörige Verwaltungsbauten bestimmt. Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Als Mindestabstände gelten die der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechenden Grenzabstände.

In der Industriezone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt.

Ist zu befürchten, dass eine gewerbliche Anlage nachteilige Einflüsse auf die Umgebung haben wird, so kann der Gemeinderat vergrösserte Grenzabstände sowie die nach dem jeweiligen Stande der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen oder eine entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

Art. 76**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ö B+A**

- Art. 24 kBauG Zweck der Zone:
Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.
- Bauweise: offen oder geschlossen
- Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe mindestens aber 3.0 m.
- Lärmempfindlichkeit: Stufe II oder III
- Besondere Bestimmungen:
- Allfällige Bauvorhaben innerhalb der Zone für öffentliche Bauten + Anlagen süd-östlich des Bahnhofs der Matterhorn-Gotthardbahn (MGB), zwischen Bahnlinie und der Rhone gelegen, müssen mit den zuständigen kantonalen Instanzen koordiniert und von diesen genehmigt werden.

Art. 77**Verkehrszone V, V-A**

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

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

Lärmempfindlichkeit: Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone V-A können mit der Zustimmung der Elektrizitätsgesellschaft in den hanggebaute Garagen oder Parkplätze bewilligt werden, sofern sie den Vorschriften der NIS-Verordnung entsprechen.

Art. 78**Landwirtschaftszonen LZ**

Die Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. und 2. Priorität im Nutzungsplan dargestellt.

In diesen Zonen sind nur landwirtschaftliche und standortbedingte Bauten erlaubt. Die Zuständigkeit liegt bei den kantonalen Instanzen.

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 79**Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ, NSZ****1. Arten der Schutzzonen**a) Landschaftsschutzzonen LSZ

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

- Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der halboffenen Landschaften ist nach Möglichkeit zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

b) Naturschutzzonen NSZ

- Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
- Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.
- Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

2. Stufen der Schutzzonen

a) Schutzgebieten von kantonalen (LK / NK) Bedeutung

In den Schutzgebieten von kantonalen (LK / NK) Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde.

Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest.

Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind entsprechend zu beachten.

b) Schutzgebiete von kommunaler (Lko / Nko) Bedeutung

Die Schutzgebiete von kommunaler (Lko / Nko) Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest.

Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

Art. 80

Archäologisch geschützte Zone AS

Art. 24 kBauG

Die archäologischen Schutzgebiete schützen bekannte archäologische Fundstellen wie z. B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologische bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung.

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

Art. 81

Zone für Sport und Erholung S+E

Die Zone für Sport und Erholung ist für Sport-, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet.

Weitere Bestimmungen der Sport-, Freizeit- und allfälliger Verkehrsanlagen sind über ein Quartierplanverfahren festzulegen.

In der Zone für Sport und Erholung darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung der kantonalen Forstinstanzen gebaut werden, bis definitiven Hochwassergefahrenkarte.

In der Zone für Sport und Erholung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 82

Freiflächen und Uferschutz FF

a) Freiflächen

Die Freiflächen umfassen jene Gebiete, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslogen, Strassenböschungen, Gewässerufeln und Waldrändern mit einem dauerndem Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

Bestehende Bauten dürfen nur umgebaut werden, sofern sie dem Zweck der angrenzenden Zone nicht widersprechen.

b) Uferschutz

Wasserläufe mit samt ihren Ufern und Böschungen sind auf Grund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz zu schützen. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen der Ufervegetation bewilligen.

An Gewässern und im geschützten Uferbereich sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind. Uferaufschüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt.

Von der Oberkante der Uferböschung ist in jedem Fall ein Bauabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.

Art. 83

Übriges Gemeindegebiet üG

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport und Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete. Es kann auch Gebiete umfassen, deren Nutzung im Zonennutzungsplan nicht festgelegt ist.

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

Art. 84

Waldareal und Baumbestände WD

Art. 31 kRPG

- a) Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch die Forstgesetzgebung geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.

- b) Jedes Beseitigen von Bäumen, Feldgehölzen und Hecken ausserhalb der Bauzone bedarf nach Rücksprache mit der zuständigen kantonalen Dienststelle einer Bewilligung durch den Gemeinderat. Hecken dürfen im Winter periodisch auf den Stock gesetzt werden.
- c) Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.0 m von einer Waldung darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 85

Quellschutzzonen QSZ

Die Quell- und Grundwasserschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen. Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidg. und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen.

- ZONE S₁: Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Nur Gründungen ist gestattet.
- ZONE S₂: Sie dient zum Schutz der Quelle vor Verunreinigungen. Grundsätzlich sind in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.
- ZONE S₃: Sie hat die Funktion einer Pufferzone zwischen der Schutzzone II und dem übrigen Gemeindegebiet. Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen.

Innerhalb der Gewässerschutzzonen und der Gewässerschutzareale muss der Gesuchsteller den Nachweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

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

Art. 86

Naturgefahrenzonen NAGE

Die Ausscheidung von Naturgefahren (Pläne und Vorschriften) untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.

Gefahrenzonenpläne weisen namentlich auf die Gefahrenarten und –stufen hin. Die den Plänen beigelegten Vorschriften legen die notwendigen Anforderungen (eigentumsrechtliche Beschränkungen und bauliche Massnahmen) zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, Tiere und bedeutenden Güter fest.

vgl. Anhang I:

Vorschriften, welche die eigentumsrechtlichen Beschränkungen und die bautechnischen Anforderungen in den Naturgefahrenzonen der Gemeinde Bitsch festlegen.

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 87

Ausnahmebewilligungen

- a) Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen und unter Vorbehalt kantonalrechtlicher Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen. Es dürfen aber keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.
- b) Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:
 - wenn die Anwendung des Baureglements zu einer ausserordentlichen Härte führt,
 - für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,
 - für provisorische Bauten,
 - für landwirtschaftliche Bauten,
 - evtl. für touristische Bauten von öffentlichem Interesse.
 - für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone laut Bestimmungen von Art. 31 des kantonalen Baugesetzes
- c) Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden.
- d) Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen. Bei Ablauf der Befristung und bei Widerruf ist die bewilligte Baute vom Eigentümer ohne Anspruch auf Entschädigung innert angemessener Frist zu entfernen.

Die Befristung, die Wegbedingung der Entschädigung (Beseitigungs- und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs-, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Art. 88

Besitzstandgarantie / Wiederaufbau

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut oder erweitert werden, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird.

Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, sind nur anzupassen, wenn das Gesetz oder das Baureglement der Gemeinde dies ausdrücklich vorsieht, oder wenn es zur Wahrung der öffentlichen Ordnung geboten ist.

Vorbehalten werden die Spezialgesetzgebung sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln. Bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen ist der Wiederaufbau von rechtmässig erstellten, den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechenden Bauten gestattet, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert fünf Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Der Wiederaufbau hat dem zerstörten Bau hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung hinsichtlich der alten Baute ist möglich, sofern damit eine wesentliche Verbesserung erreicht wird.

Art. 89

Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund und die Baukontrolle sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt.

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

Art. 90

Bussen

Wer als Verantwortlicher, insbesondere als Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter oder Bauunternehmer ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen, die ihm gegenüber ergangen sind, nicht nachkommt, wird von der zuständigen Baupolizeibehörde mit Bussen von 100 bis 50'000 Franken bestraft.

In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und bei Rückfall kann die Busse bis auf 100'000 Franken erhöht und überdies auf Haft erkannt werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen. Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederinstandstellungsverfügung kann eine höhere Busse ausgesprochen werden. In leichten Fällen beträgt die Busse 50 bis 1000 Franken.

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

Das Strafverfahren wird durch die einschlägige kantonale Gesetzgebung geregelt.

Vorbehalten bleiben die Kompetenzen der Gemeinde.

Art. 91

Verjährung

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

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

Art. 92

Inkrafttreten

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

Bitsch/Visp, 23, Februar 2009 BW/MR