



# **BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR) OBERGOMS**

***HINWEIS: Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR***

<b>I.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG .....</b>	<b>5</b>
Art.1	Zweck und Geltungsbereich .....	5
Art.2	Zuständigkeit, Vollzug.....	5
Art.3	Verantwortung.....	5
<b>II.</b>	<b>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>6</b>
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.....	7
Art.8	Gesuch um Auskunft.....	8
Art.9	Form des Baugesuches .....	8
Art.10	Inhalt des Baugesuches.....	8
Art.11	Form des Situationsplanes .....	9
Art.12	Inhalt des Situationsplanes .....	9
Art.13	Inhalt der Projektpläne .....	9
Art.14	Umgebungsplan .....	10
Art.15	Besondere Unterlagen .....	10
Art.16	Prüfung durch die Gemeinde .....	10
Art.17	Öffentliche Planauflage, Baugespann .....	11
Art.18	Einsprache gegen das Baugesuch .....	11
Art.19	Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung .....	11
Art.20	Entscheid über das Baugesuch .....	11
Art.21	Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung .....	12
Art.22	Geltung der Baubewilligung .....	12
Art.23	Baubeginn, Anschlag der Baubewilligung .....	13
Art.24	Projektänderungen ohne Planauflage .....	13
Art.25	Baukontrolle .....	13
Art.26	Baustellen, Bauarbeiten (Sicherheitsvorschriften).....	14
<b>III.</b>	<b>PLANUNGSMITTEL.....</b>	<b>15</b>
Art.27	Reglemente und Pläne .....	15
Art.28	Nutzungsplan (1:10'000) und Zonennutzungsplan (1:2'000).....	15
Art.29	Verkehrs- und Versorgungsrichtplan .....	16
Art.30	Richtplan zur Besiedlung der Landschaft .....	16
Art.31	Fuss- und Wanderwege.....	16
Art.32	Übersicht über den Stand der Erschliessung .....	17
Art.33	Sondernutzungspläne .....	17
Art.34	Planungszone .....	17
<b>IV.</b>	<b>BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>18</b>
Art.35	Grenzabstand .....	18
Art.36	Gebäudeabstand .....	20
Art.37	Näherbaurecht .....	20
Art.38	Grenzbaurecht .....	21
Art.39	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag .....	21
Art.40	Gewachsener Boden .....	21
Art.41	Gebäudehöhe / Fassadenhöhe .....	22
Art.42	Vollgeschosse, Geschosszahl .....	23
Art.43	Ausnutzungsziffer (AZ) .....	23
Art.44	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus).....	25
Art.45	Register - Verzeichnis .....	25

<b>V.</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>26</b>
1.	Baugebiet und Erschliessung .....	26
Art.46	Baugebiet .....	26
Art.47	Baulanderschliessung .....	26
Art.48	Erschliessungsgrad .....	26
Art.49	Baulandumlegung und Grenzregulierung .....	27
Art.50	Bauten auf unerschlossenem Gebiet .....	27
Art.51	Benützung des öffentlichen Grundes .....	27
2.	Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit .....	28
Art.52	Unterhalt .....	28
Art.53	Sicherheit und Festigkeit .....	28
Art.54	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger .....	28
Art.55	Schneeräumung .....	28
Art.56	Feuerpolizei und Brandschutz .....	28
Art.57	Behindertengerechtes Bauen .....	29
Art.58	Grünflächen .....	29
Art.59	Lärmempfindlichkeitsstufen .....	29
Art.60	Abstellräume .....	29
Art.61	Düngereinrichtungen .....	29
Art.62	Immissionen .....	29
Art.63	Energiesparmassnahmen .....	30
3.	Schutz des Ortsbildes .....	30
Art.64	Schutz des Ortsbildes .....	30
Art.65	Gestaltung von Bauten und Anlagen .....	30
Art.66	Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten .....	31
Art.67	Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren .....	31
Art.68	Landschaftsschutzgebiete .....	31
Art.69	Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten .....	31
Art.70	Kniestockgestaltung .....	32
Art.71	Aussichtsschutz .....	32
Art.72	Orientierung der Bauten .....	32
Art.73	Antennen und Reklameeinrichtungen .....	32
Art.74	Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen .....	32
Art.75	Lagerung im Freien .....	32
Art.76	Schutz von Wasserläufen .....	33
4.	Strassen und Baulinien .....	34
Art.77	Baulinien, Begriff .....	34
Art.78	Baulinienplan .....	34
Art.79	Rechtskraft des Baulinienplans .....	35
Art.80	Tiefbauten bzw. unterirdische Bauten .....	35
Art.81	Bauverbotszone zwischen Baulinien .....	35
Art.82	Fehlen der Baulinie .....	35
Art.83	Vorspringende Gebäudeteile .....	35
Art.84	Bestehende Bauten über Baulinien .....	36
Art.85	Parkierung .....	36
Art.86	Ausfahrten .....	37
Art.87	Garagenvorplätze .....	37
Art.88	Private Strassen und Wege .....	37

<b>VI. ZONENORDNUNG.....</b>	<b>38</b>
Art.89 Zoneneinteilung .....	38
Art.90 Dorfzone D.....	38
Art.91 Dorferweiterungszone.....	39
Art.92 Wohnzone W2, W2A, W2-SNP, W2-ZSN.....	40
Art.93 Wohn- und Ferienhauszone W2-OG .....	40
Art.94 Wohnzone W3, W3A, W3-SNP, W3-ZSN.....	41
Art.95 Wohnzone W3-OG, W3 speziell .....	41
Art.96 Wohnzone .....	42
Art.97 Wohnzone W4, W4-SNP .....	42
Art.98 Wohn- und Geschäftszone WG4 .....	43
Art.99 Wohn- und Gewerbezone WGB4 .....	43
Art.100 Ferienhauszone F2, F2A, F2-SNP, F2-ZSN, F2E-SNP .....	44
Art.101 Gewerbezone G .....	44
Art.102 Zone für Gewerbe und Dienstleistungen WG+D .....	44
Art.103 Zone für touristische Bauten tB, tB-W2 .....	45
Art.104 Tourismuszone (touristische Bauten und Anlagen) / Spa Goms Village SNP .....	45
Art.105 Zone für öffentliche Bauten + Anlagen ö B+A, ö B+A-ZSN.....	46
Art.106 Zone für landwirtschaftliche Bauten LwB.....	46
Art.107 Zone für Sport + Erholung S+E.....	46
Art.108 Zone für Golfsport .....	47
Art.109 Freiflächen FF .....	47
Art.110 Verkehrszone / Zone für Verkehrsanlagen .....	47
Art.111 Landwirtschaftszonen .....	47
Art.112 Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ, NSZ .....	48
Art.113 Archäologische Schutzzone.....	49
Art.114 Feldgehölze, Ufervegetation .....	50
Art.115 Erhaltungszonen EZ .....	50
Art.116 Maiensässzone MZ.....	51
Art.117 Zone für Skipisten und Loipen .....	51
Art.118 Zone für Windenergieanlagen SNP .....	52
Art.119 Aufbereitungszone „Sand“ / Kiesfang „Goneri“ .....	52
Art.120 Campingzone .....	52
Art.121 Zone deren Nutzung erst später zugelassen wird .....	52
Art.122 Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist .....	53
Art.123 Übriges Gemeindegebiet .....	53
Art.124 Waldareal.....	53
Art.125 Grundwasserschutzzonen und -areale, Gewässerschutzbereich .....	53
Art.126 Naturgefahrenzonen (Anhang) .....	54
<b>VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>55</b>
Art.127 Ausnahmegewilligungen .....	55
Art.128 Besitzstandsgarantie / Wiederaufbau / Altrechtliche Bauten.....	55
Art.129 Gebühren .....	55
Art.130 Bussen .....	55
Art.131 Verjährung.....	55
Art.132 Inkrafttreten.....	55
Art.133 Verweis auf das Kantonale Baugesetz .....	56
<b>VIII. Anhang .....</b>	<b>56</b>

## **I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG**

### **Art.1 Zweck und 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 Bau- und Zonenreglementes sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat erteilt die Baubewilligung.

Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen. Die Baukommission bereitet die Beschlüsse des Gemeinderates vor und stellt diesem Antrag. Sie vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und ist für die administrativen und technischen Belange des Bauwesens verantwortlich. Einzelne Aufgaben können Fachleuten übertragen werden, welche ein Geschäft vorbereiten und dem Gemeinderat Antrag stellen.

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

### **Art.3 Verantwortung**

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

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

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

## II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art.4 Recht auf Baubewilligung

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.

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 materiellrechtliche 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.

### Art.5 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

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 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 sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen) und Erdbohrungen oder andere alternative Heizsysteme;
  - b. Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Türmen Wärmepumpen und freistehenden Kaminen, Masten, Gartencheminees, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren sowie Freiluftanlagen;
  - c. Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
  - d. Mauern, Einfriedungen und Umzäunungen;
  - 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, Harassendepots und dergleichen;
  - h. Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
  - i. Schutzbauten gegen Naturgefahren;
  - j. die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m<sup>2</sup> ausserhalb geschützter Gebiete;
  - k. Reklameeinrichtungen; Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen;
  - l. ausserhalb der Bauzonen alle Mauern, geschlossene Umzäunungen (Pfahlzäune, Hecken, etc.), verschiebbaren Umzäunungen, welche eine Länge von 5 m oder eine Höhe von 1,50 m oder eine andere gesetzlich vorgeschriebene übersteigen; das Forstrecht bleibt in jedem Fall vorbehalten;
  - m. Hecken und Pflanzungen am Strassenrand gemäss dem Strassengesetz.

4. Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:
- a. das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 30 Tage;
  - b. Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen; innerhalb der Bauzonen / ausserhalb der Bauzone wird in der BauV unterschieden
  - 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 Quelfassungen, durch Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.
  - e. Antennen;
  - f. Alle anderen in Art. 20 BauV aufgeführten Bauten und Anlagen, sofern sie den minimalen Grenzabstand von 3.00 m nicht einhalten.

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

#### **Art.6 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen**

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. kleine private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche;
  - c. Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;
  - d. Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3 m<sup>3</sup> Inhalt.
4. Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material bis zu einer Dauer von 3 Monaten, mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von 6 Monaten.  
Alle übrigen Bauvorhaben, welche nicht als bewilligungsfrei bezeichnet sind, gelten laut Art.5 als bewilligungspflichtig. Auch bewilligungsfreie Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Baubeginn schriftlich zu melden.

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

Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der in Art.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**

Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann ein Gesuch um Auskunft bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, welchen 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**

Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers in sechsfacher Ausführung einzureichen. Kleine Bauvorhaben können in zweifacher Ausführung eingereicht werden.

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 notwendigen 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 aktueller Grundbuchauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern dieser für die Bewilligung notwendig ist.
- e. Umgebungsplan (vgl. Art. 14)

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

#### **Art.10 Inhalt des Baugesuches**

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;
- j. die Berechnung der Ausnützungsziffer und der energetische Projektnachweis und der Nachweis der vorgeschriebenen Erdbebensicherheit sowie deren Berechnung in nachprüfbarer Form beizulegen ist;
- k. die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten u.a.m.);
- l. die Baukosten jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- m. die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).



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

#### **Art.11 Form des Situationsplanes**

Der Situationsplan ist im vermessenen Gemeindegebiet auf einer vom amtlichen Geometer oder vom Registerhalter unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen.

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Art. 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**

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 Plänen 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;
- j. einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- k. die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG
- l. den Standort der nächsten Hydranten;
- m. den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- n. die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

Die Anschlussgesuche für Trinkwasser und Abwasser sind gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen. Die Anschlussleitungen vom öffentlichen Netz zur Gebäudewand sind im Situationsplan farblich einzuzeichnen.

Trinkwasser:	blau
Schmutzwasser:	rot
Oberflächenwasser:	grün

Verwiesen wird auf die entsprechenden kommunalen Reglemente.

#### **Art.13 Inhalt der Projektpläne**

Die Projektpläne sind nach den Regeln der Baukunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Projektverfasser und vom Bauherrn zu unterzeichnen. Für wichtige Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen namentlich:

- a. die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der 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.

#### **Art.14 Umgebungsplan**

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

#### **Art.15 Besondere Unterlagen**

Dem Baugesuch sind beizulegen:

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

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

#### **Art.16 Prüfung durch die Gemeinde**

Nach Erhalt der Baueingabe und nach 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.

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.17 Öffentliche Planauflage, Baugespann**

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 / oder 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 betreffen, kann von einer öffentlichen Planauflage abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planauflage 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.18 Einsprache gegen das Baugesuch**

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

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.

Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt bzw. mit dem öffentlichen Anschlag 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.19 Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung**

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.

Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden oder liegt eine Rechtsverwahrung vor, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen.

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

### **Art.20 Entscheid über das Baugesuch**

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.

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 Planauflage 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.

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 Sub-

ventionen sind in besonderen Verfahren bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.

Der Entscheid des Gemeinderates wird dem Gesuchsteller, 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.21 Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung**

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 eines Gebäudes darf von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen, wenn:

- a. die Beschwerdefrist abgelaufen ist,
- b. einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde.

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

#### **Art.22 Geltung der Baubewilligung**

##### 1. Sachliche und persönliche Geltung

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens. Sie 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 kantonalen Baugesetzes.

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

##### 2. Zeitliche Geltung

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.

Wenn die Arbeiten nach Ablauf der erteilten Bewilligungsfrist zwar begonnen, aber seit mehr als einem Jahr eingestellt sind, kann die zuständige Behörde die Vollendung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls der Abbruch der begonnenen Baute mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt werden.

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.23 Baubeginn, Anschlag der Baubewilligung**

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 10 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 rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

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 gestatten.

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

Laut Art. 52 bis der kantonalen Bauverordnung (kBauV, 1. Juni 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. Ihr Inhalt ist identisch mit der ersten Seite der Baubewilligung.

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

### **Art.24 Projektänderungen ohne Planaufgabe**

Eine Projektänderung ohne Planaufgabe kann gestattet werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

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

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung betroffenen Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung und ohne Baubewilligungsverfahren 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.25 Baukontrolle**

Die Bauverwaltung haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Bauherr, Bauleitung oder Unternehmer sind zur schriftlichen Anzeige an die Baubewilligungsbehörde verpflichtet.

Die Bauverwaltung kontrolliert insbesondere:

1. vor Aufnahme der Bauarbeiten:
  - die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Bewilligung, die bei Baubeginn erfüllt sein müssen;
  - das Vorliegen der für das Bauvorhaben erforderlichen weiteren Spezialbewilligungen.
2. bei Hochbauten und bei speziellen Tiefbauarbeiten nach dem Aushub:
  - das Schnurgerüst,
  - der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie und des Fixpunktes
  - die Strom-, Trink- und Abwasserleitungen vor deren Eindecken,

3. während den Bauarbeiten:

- die Höhen und Höhenlagen vor Erstellen der Kellerdecke und vor Erstellen des Dachstuhls oder der obersten Decke
- die Sauberhaltung oder unverzügliche 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'
- Die Instandstellung der entfernten oder beschädigten Vermessungspunkte vom offiziellen Geometer.
- 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. Nach dieser Frist können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

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 Bauverwaltung die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten. Sie kann ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern.

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

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.

**Art.26 Baustellen, Bauarbeiten (Sicherheitsvorschriften)**

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

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

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

Lärmerzeugende Bauarbeiten während der allgemein üblichen Ruhezeit der Bevölkerung sowie Rammarbeiten und Sprengarbeiten sind bewilligungspflichtig.

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

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

### III. PLANUNGSMITTEL

#### Art.27 Reglemente und Pläne

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

a. Reglemente und Dokumente:

- Baureglement mit Zonenordnung
- Trinkwasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Kanalisationsreglement und Gebühren
- Wasserversorgungsreglement
- Kehrichtreglement
- alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen
- Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz
- Bericht der Ortsplanung

b. Pläne

- Richtplan der Besiedlung und Landschaft
- Nutzungsplanung 1:10'000 und Zonennutzungsplanung 1:2'000 / 1:5'000
- Verkehrs- und Versorgungsrichtplan
- Quartierplan
- Strassen- und Baulinienpläne
- Plan über die Fuss- und Wanderwege
- Loipenführungsplan
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:

- Sondernutzungspläne (KRPG Art. 12)
- Strassen-, Erschliessungs- sowie Baulinienpläne (laut Strassengesetz)
- 

#### Art.28 Nutzungsplan (1:10'000) und Zonennutzungsplan (1:2'000)

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

Der Nutzungsplan und der Zonennutzungsplan müssen laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

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.

b. Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

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

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 kRPG weitere Zonen namentlich Maiensässzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

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

**Art.29 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.30 Richtplan zur Besiedlung der Landschaft**

Der Richtplan dient als Grundlage für künftige Entscheide und Planungsarbeiten. Er legt in den Grundzügen Art und Ausmass der Nutzung des Bodens fest. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nächsten 20-25 Jahre und wird je nach Entwicklung den veränderten Verhältnissen angepasst. Insbesondere werden darin aufgeführt:

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

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

**Art.31 Fuss- und Wanderwege**

- a. Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:
  - die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
  - die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.
- b. Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz des Fuss- und Wanderwegnetzes sind Aufgabe der Gemeinde. Sie unterliegen der Genehmigung durch das Umwelt- und Raumplanungsdepartement.
- c. Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen; sie ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.
- d. Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.



### **Art.32 Übersicht über den Stand der Erschliessung**

Der Übersichtsplan über den 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 voraussichtlich innert 5 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 in zeitlicher und finanzieller Sicht nach. Die Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

### **Art.33 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, Geschoszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassées 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.

#### **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.

Im Rahmen eines Sondernutzungsplanes kann der Gemeinderat für Teile der Gesamtüberbauung höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen und innerhalb dieser Überbauung von der Einhaltung des grossen Grenzabstandes und des Mehrlängenzuschlages absehen. Der Gemeinderat kann zudem eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Art.49) verbinden. Er bestimmt den allfälligen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer laut Art.44 BZR.

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, soweit diese die zu erarbeitenden Sondernutzungspläne nicht massgeblich erschweren.

### **Art.34 Planungszone**

Planungszonen können vom Gemeinderat für längstens zwei Jahre bestimmt werden. Diese Frist kann von der Urversammlung bis auf Maximum fünf Jahre verlängert werden. Verfügte Planungszone und ihre allfällige Verlängerung sind öffentlich bekannt zu geben. Planungszone sind für jedermann verbindlich.

## IV. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

### Art.35 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze der Baute (siehe Abb.1). Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.
- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade.
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, sind die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn schwerwiegende Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen, sofern die übrigen Reglementsbestimmungen eingehalten sind.
- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge im Erdgeschoss, Balkone, Erker, Veranden, freistehende Treppen und Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Diese Bauteile (mit Ausnahme der Balkone) dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art.83.

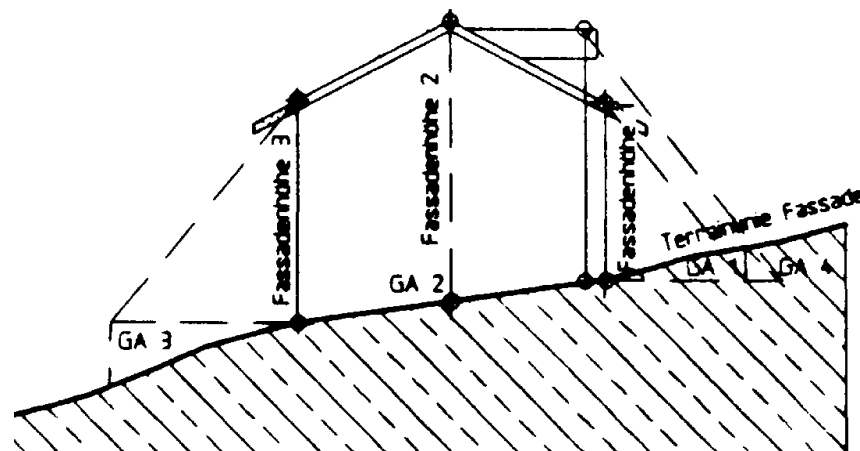


Abb. 1: Grenzabstand in Abhängigkeit der Fassadenhöhe

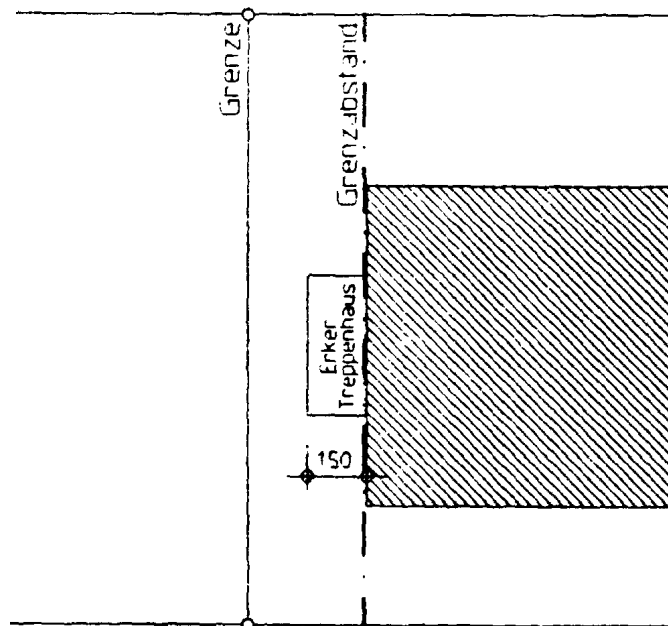


Abb. 2: Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen, Normalfall

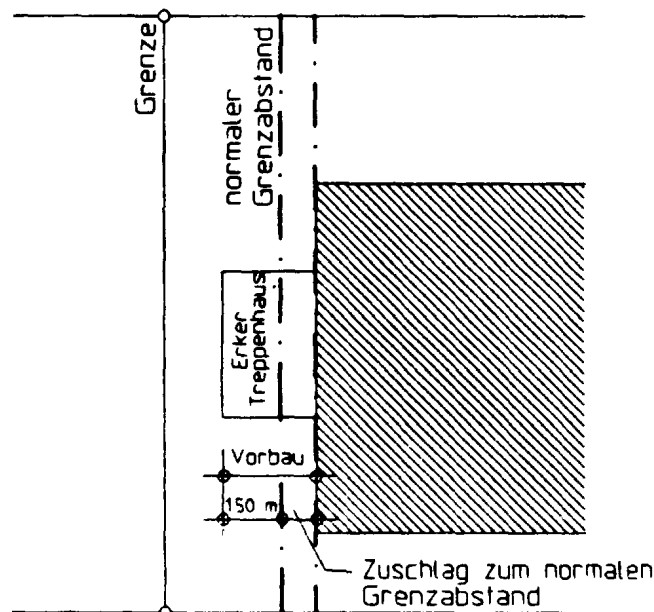


Abb. 3: Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen grösser als 1.50 m.

- Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2.0 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 Firshöhe und eine Grundfläche von weniger als 10 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art.83. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art.78.
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Öltanks), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.
- Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie zu stehen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden.
- Werden bestehende, gegen Wärmeverluste unzureichend geschützte Bauten nachträglich mit einer Aussenisolation versehen, kann die Baubewilligungsbehörde die Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass bewilligen, welches für die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung oder für die Erfüllung der Bedingungen von Minergiehäusern notwendig ist.

- Es gilt nicht nur der Grenzabstand nach Baugesetz zu beachten, sondern auch die Brandvorschriften in Bezug auf die Brennbarkeit der Fassade und den Unterschied ob es sich um ein Ein- oder Mehrfamilienhaus handelt (vgl. VKF Richtlinien).

### Art.36 Gebäudeabstand

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 so zu bemessen, wie wenn die Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss mindestens der Grenzabstand eingehalten werden. Der Gemeinderat kann für Nebenbauten / Kleinbauten Ausnahmen gestatten.

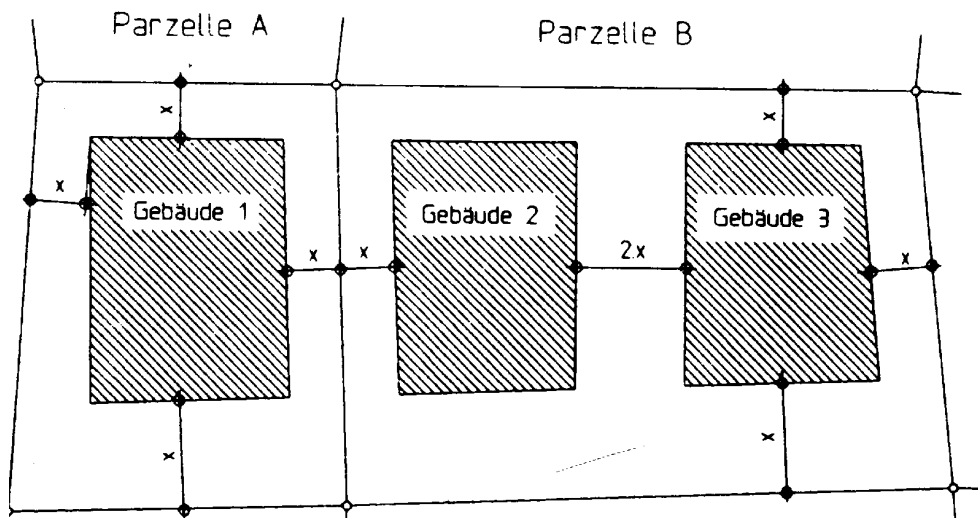


Abb. 4: Grenz- und Gebäudeabstand

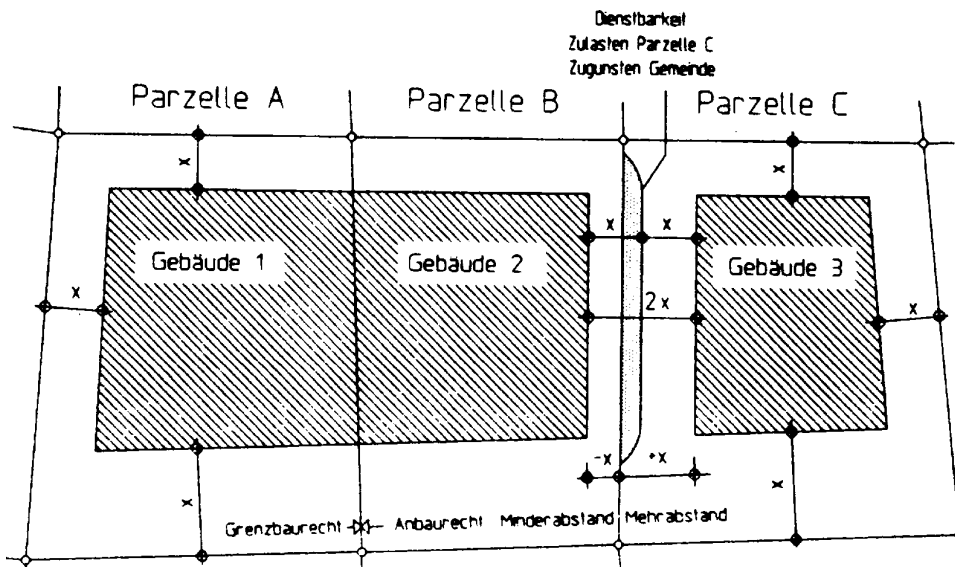


Abb. 5: Ungleiche Grenzabstände

### Art.37 Näherbaurecht

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

### Art.38 Grenzbaurecht

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

Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu stehen kommen, dürfen unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetzes an die Grenze gebaut werden.

### Art.39 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge ist die Entfernung zwischen den Aussenkanten des Hauptgebäudes. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die Gebäudelänge wird wo sinnvoll in der Zonenordnung (Art.89ff) für jede Zone einzeln festgelegt. Wird die zulässige Gebäudelänge überschritten, so muss die Fassade im Minimum um 1/2 der Mehrlänge gestaffelt werden. Die Gebäudelänge darf innerhalb der Bauzone jedoch maximal 20 m betragen (Ausnahme: Landwirtschaftszone).

Ist eine Gebäudeseite des Hauptbaues länger als in der Zonenordnung festgelegt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand. Die Mehrlänge darf max. 4.00 betragen.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden.

Im Rahmen eines Sondernutzungsplanes (Quartierplan) kann von einer Längenbeschränkung gemäss den Zonenbestimmungen abgesehen werden.

### Art.40 Gewachsener Boden

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

Bei Abgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden. Ein bearbeiteter Boden gilt als gewachsen, wenn die Terrainanpassung viele Jahre vor der Baueingabe erfolgte (in der Regel 20 Jahre), wenn diese Arbeiten einen gewissen Umfang ausmachten und wenn die Terrainanpassungen nicht im Hinblick auf ein künftiges Bauvorhaben ausgeführt wurden.

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

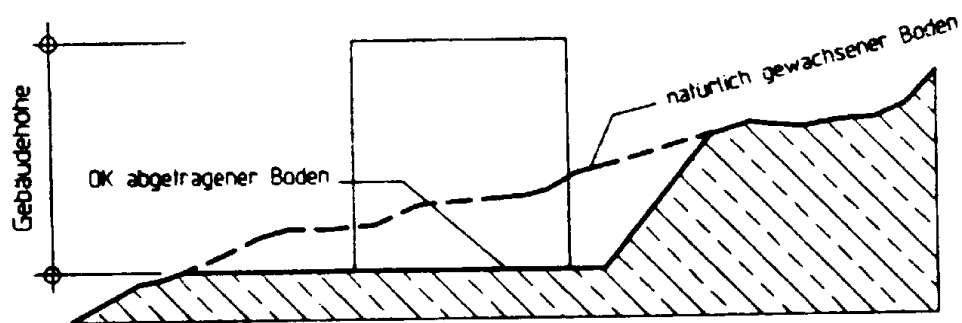


Abb. 6: Gebäudehöhe abgetragen

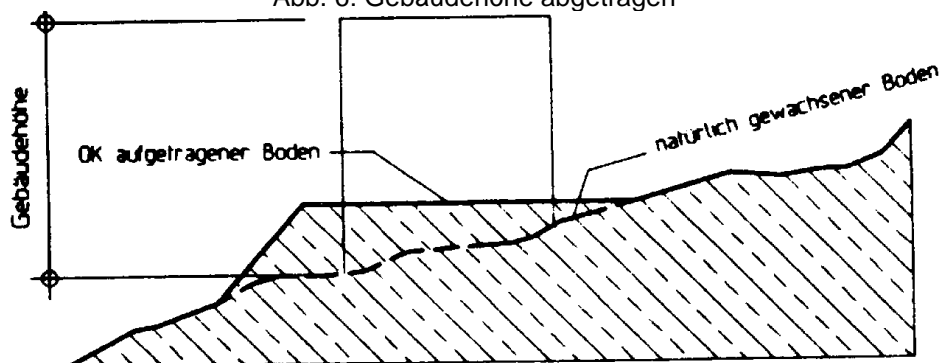


Abb. 7: Gebäudehöhe, Terrain aufgetragen

#### Art.41 Gebäudehöhe / Fassadenhöhe

Die Gebäudehöhe wird ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden gemessen, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche Boden. Die Gebäudehöhe wird wo sinnvoll in der Zonenordnung sowohl bis O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) wie bis O.K. Firstpfette (Firsthöhe) festgelegt. Bei Flachdächern gilt als Gebäudehöhe die Seitenhöhe bis zur Oberkante der festen Brüstung über dem letzten Vollgeschoss. In Hanglagen wird die Gebäudehöhe auf der Talseite gemessen. Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Die Fassadenhöhe ist die vertikale Ausdehnung einer Fassade als Grundlage für die Berechnung der Grenzabstände. Die Fassadenhöhe wird senkrecht ab der Höhe des gewachsenen Terrains gemessen, oder, falls er tiefer liegt, vom neu bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Da der Grenzabstand in Funktion der Fassadenhöhe festgelegt ist, muss die Fassadenhöhe von jedem Punkt jeder Fassade berechnet werden. Die Fassadenhöhe ist auch für zurückversetzte Elemente wie Lukarnen, Attika, usw. zu berechnen.

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 der versetzten Gebäudeteile separat berechnet. Für Gebäude in Hanglage wird die maximale Gebäudehöhe talseitig gemessen.

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 Gebäudehöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder der Baukommission ein Fixpunkt festgesetzt.

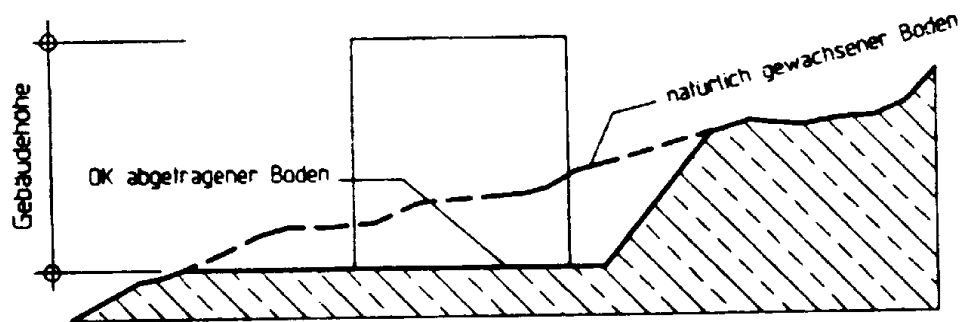


Abb. 8: Gebäudehöhe abgetragen

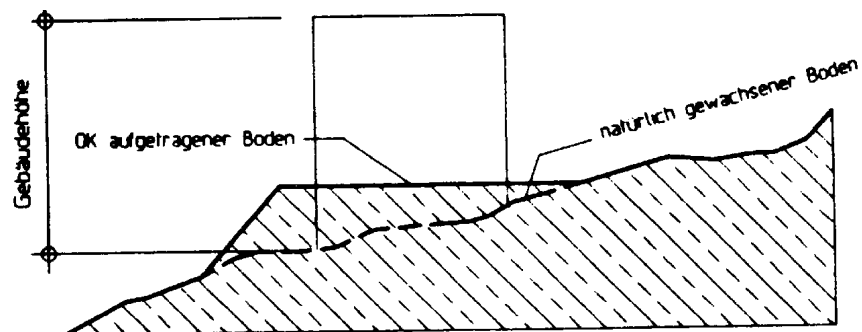


Abb. 9: Gebäudehöhe, Terrain aufgetragen

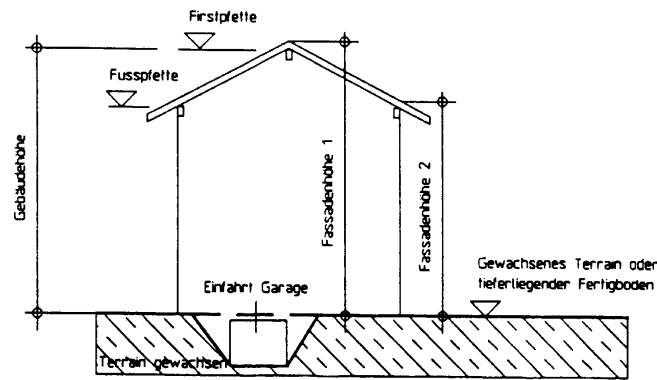


Abb. 10: Höhen am Satteldach

#### Art.42 Vollgeschosse, Geschosszahl

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Art.89ff) wo sinnvoll festgelegt. Untergeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn sie laut kantonalem Baugesetz Art. 12 nicht mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder sofern er tiefer liegt, dem fertig bearbeiteten Boden herausragen und folgende Bedingungen erfüllen:

- In ebenem Gelände darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2.0 m über der tiefsten Stelle des natürlich gewachsenen oder fertigen Bodens liegen.
- Am Hang darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite max. 3.0 m über dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder fertigen neu abgegrabenen 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.87.

Dach- oder Attikageschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe inkl. Fusspfette mehr als 1.20 m Höhe aufweist oder wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Vollgeschosses ausmacht.

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

#### Art.43 Ausnutzungsziffer (AZ)

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

##### a. Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

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

Nicht berücksichtigt werden:

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

- die unterirdischen Lager, in dem Masse, wie sie nicht öffentlich zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten.

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

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

Für Restaurants gilt:

- allgemeine Sanitäreanlagen sowie Küchen- und Officeräume werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gezählt

Für Hotels und Garni-Hotels mit einem Hotelanteil unter 70% gilt:

- Für Hotels und Garni-Hotels mit einem Hotelanteil unter 70% sowie für Aparthotels (Suitenhotels) und Betriebsstätten mit Hotelcharakter werden zusätzlich nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gezählt: Hotelhalle, Entrée, Salon, Rezeption, TV-Raum und Gemeinschaftsaufenthaltsräume für Gäste und Angestellte, Bar, Büro, Speisesaal, Frühstückszimmer sowie Korridore, Treppen und Lifte.

Für Voll-Hotels und Garni-Hotels mit einem Hotelanteil von mindestens 70% gilt:

- a) Voll-Hotels und Garni-Hotels sind von der Ausnützungsziffer AZ bzw. der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) befreit.
- b) Voll-Hotels und Garni-Hotels erhalten zur zulässigen Längen- und Breitenbeschränkung der jeweiligen Zone einen Zuschlag von 25%.

Hotelbauten, welche die Bonusse gemäss Ziffer a) und b) beansprucht haben, können nicht umgenutzt werden.

Neu-, An- oder Umbauten von Voll-Hotels und Garni-Hotels, welche den Hotelbonus beanspruchen, müssen zwingend anhand der geltenden Grenzabstände (inkl. VKF-Vorschriften) abparzelliert und im Grundbuch eingetragen werden. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen.

Ein vorgängiger Geschossflächenziffertransfer aus heutigen und künftigen Parzellen mit Beanspruchung des Voll-Hotel und Garni-Hotel Bonusse auf benachbarte bzw. abparzellierte Parzellen ist nicht zulässig. Die Gemeinde führt ein entsprechendes Geschossflächenregister.

b. Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist gleich der Fläche, der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile in der Bauzone nach Abzug:

Nicht zur anrechenbaren Parzellenfläche gehören:

- die öffentlichen Flächen
- die bereits ausgenützten Flächen
- projektierte Verkehrsanlagen;
- Wälder, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind.

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstücks auf eine andere Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken. 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 Ausnützungsziffer über das ganze Grundstück gemessen eingehalten wird. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnützungsziffer eines Grundstückes zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch angemerkt wird.



#### **Art.44 Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)**

- 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 z.B. durch die Erstellung von Quartier- oder Detailnutzungsplänen, die kostenlose oder kostengünstige Abtretung von Boden für öffentliche Nutzungsrechte usw.

Der durch die Gemeinde gewährte Bonus bei Quartier- und Detailnutzungsplänen soll eine zusätzliche Ausnutzung von 15% in den Zonen F2 und W2 sowie von 20% in den Zonen W3 und W4 nicht überschreiten.

- b. Zur Förderung des MINERGIE-Standards im Gebäudebereich kann für Bauten, die diesen Standard erfüllen, ein zusätzlicher Bonus von 15 % jedoch maximal 0.15, auf die im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde vorgesehene Ausnutzungsziffer gewährt werden. Dieser Bonus wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde erteilt. Die Prüfung der Projektunterlagen und die Kontrolle der Minergiebauten erfolgt durch die zuständige kantonale Dienststelle. Der für die Gemeinde vorgesehene Bonus darf dadurch nicht reduziert werden.

#### **Art.45 Register - Verzeichnis**

Die Gemeinde führt durch einen Registerhalter oder einen Gemeinderat ernannten Beauftragten:

1. Ein Register, welches 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.

2. Ein Verzeichnis, welches alle durch den Gemeinderat und die Kantonale Baukommission erteilten Bewilligungen enthält (unter Angabe der topographischen Koordinaten, der Parzellen- und der Plannummer).

## V. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### 1. Baugebiet und Erschliessung

#### Art.46 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde gemäss Art. 15 RPG und Art. 21 kRPG wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

a. Bauzonen 1. Erschliessungs-Etappe

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

b. Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe

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 Art.47 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 Überführung 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.

Neue Bauzonen dürfen nur ausgeschieden und erschlossen werden, wenn die Grenzwerte der LSV (Lärmschutzverordnung) eingehalten werden können.

#### Art.47 Baulanderschliessung

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

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 rechtlich sichergestellt und spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein.

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.48 Erschliessungsgrad

a. Basiserschliessung

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

**Art.49 Baulandumlegung und Grenzregulierung**

a. Baulandumlegung

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 Baulandumlegungsverfahren eingeleitet:

- durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberflächen gehört oder
  - durch Beschluss des Gemeinderates von Amtes wegen.
- Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

b. Grenzregulierung

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

**Art.50 Bauten auf unerschlossenem Gebiet**

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

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

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

**Art.51 Benützung des öffentlichen Grundes**

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

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

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

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

## 2. Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit

### Art.52 Unterhalt

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

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

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallation verlangen. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrrichtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind gesondert auf eine hierfür geeignete bewilligte Deponie zu führen.

### Art.53 Sicherheit und Festigkeit

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

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

### Art.54 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. Alle Neubauten sind im Trennsystem zu entwässern.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen führt. Geeignete Schneefangvorrichtungen sind obligatorisch. Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind. Der Eigentümer haftet für Schäden und Unfälle, die durch Schneerutsche oder Eisfall verursacht werden. Diese Bestimmungen gelten auch für die bestehenden Gebäude.

Sickerwasser ist mittels Rinnen und Abläufen in das Bewässerungsnetz abzugeben. Ist die Abgabe des Sickerwassers in die Bewässerungsgräben nicht möglich, ist eine Sickergrube zu erstellen. Das Abtropfen des Wassers auch von äussersten Traufkanten ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

### Art.55 Schneeräumung

Die Schneeräumung der Eingänge und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen. Müssen für die Wegschaffung von Schnee die öffentlichen Strassen und Wege benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich und möglichst vor der öffentlichen Räumung wegzuschaffen.

### Art.56 Feuerpolizei und Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Gesetzen und Beschlüssen entsprechen. Massgebend sind ferner die Wegleitungen der Vereinigung kantonalen Feuerversicherungsanstalten und die Normen des SIA. Der Gemeinderat erlässt die nötigen Massnahmen. Die Beaufsichtigung des Brandschutzes ist Sache der Gemeindefeuerkommission und des Kantonalen Amtes für Feuerwesen (KAF).

### **Art.57 Behindertengerechtes Bauen**

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

### **Art.58 Grünflächen**

Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen Grünflächen auf privaten Grundstücken anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 20 % der gesamten Wohnfläche mindestens aber 60 m<sup>2</sup> ausmachen. Grünflächen auf genügend grossen erdgeschossigen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fließenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

### **Art.59 Lärmempfindlichkeitsstufen**

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelten gemäss LSV Art. 43 folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezonen.
- e.

### **Art.60 Abstellräume**

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und geeignete Einstellräume & Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen. Diese müssen leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

### **Art.61 Düngereinrichtungen**

Misthöfe und Jauchegruben müssen dicht sein und so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass neue oder bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion versehen werden. Es darf keine Jauche oder Mistwasser aus der Jauchgrube oder dem Misthof fließen.

Der Neubau oder die Sanierung entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben müssen mind. 6.00 m Abstand zur nächsten Bauzonengrenze einhalten. In der Praxis sollten Hofdüngeranlagen, Laufhöfe, Ställe bzw. Emissionsquellen einen Abstand von 20-25m zur Bauzonengrenze einhalten wegen Geruchs-, Lärm- und Fliegenbelästigungen. Dieser Abstand muss bei jedem Objekt gern. FAT-476 Richtlinie individuell (Tierart, Anzahl Tiere, Topografie, etc.) festgelegt werden.

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

### **Art.62 Immissionen**

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 besonders 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 Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung sind in der Zonenordnung (89ff) 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.63 Energiesparmassnahmen**

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird. Massnahmen (Isolation, Wärmeleistung etc.) gemäss dem energetischen Projektnachweis 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 Energiegesetzes vom 15. Januar 2004 und der Energieverordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. Juni 2004.

Für Gasthöfe, Herbergen, Wirtshäuser und andere ähnliche Betriebe gelten die Bestimmungen des Gastwirtschaftsgesetzes.

## **3. Schutz des Ortsbildes**

### **Art.64 Schutz des Ortsbildes**

Bauten, Anlagen, Reklamen und Hinweisschilder dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder durch ihre 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 instand gestellt oder beseitigt werden.

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

Neubauten sind so zu erstellen, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Neubauten (ausgenommen Bauteile in Lärchenholz) müssen dunkel gestrichen werden (Holz).

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

### **Art.65 Gestaltung von Bauten und Anlagen**

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

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

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

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

#### **Art.66 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten**

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit der kant. Heimatschutzkommission und dem Amt für Denkmalpflege historisch und kunsthistorisch wertvolle Bauten oder Gebäudeanlagen als schützenswert bzw. erhaltenswert bezeichnen. Diese Bauten dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne Zustimmung der Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut werden.

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

Der Gemeinderat erstellt unter Beizug von Fachleuten in Zusammenarbeit mit der kant. Heimatschutzkommission ein Inventar der schützenswerten Bauten und Gebäudeanlagen. Er kann für diese und für Bauten in ihrer Nachbarschaft Gestaltungsvorschriften erlassen. Für bauliche Veränderungen sind eine sorgfältige massstäbliche Eingliederung und eine Anpassung in Material und Farbe erforderlich.

Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

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

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

Massgebend sind die Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz.

#### **Art.67 Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren**

Das Verfahren zur Inventarisierung besonders schützenswerter Objekte hinsichtlich Erlass, Vernehmlassung, öffentliche Planaufgabe, Einsprache-, Beschwerde- und Abstimmungsverfahren sowie Inkrafttreten sind in Art. 12 - 18 der kant. Bauverordnung geregelt.

#### **Art.68 Landschaftsschutzgebiete**

Die Landschaftsschutzgebiete umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtsagen, Gewässerufern, zur Gliederung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden. Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete sind Bauten, Geländebewegungen und Ablagerungen jeglicher Art untersagt.

Das Fällen geschützter Einzelbäume und das Roden von geschützten Baumgruppen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung, wenn Ersatzpflanzungen von Bäumen der gleichen Art gesichert sind und den Eigentümern andernfalls unzumutbare Nachteile erwachsen würden.

Es gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

#### **Art.69 Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten**

Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit dem ortsüblichen Sattel- oder Walmdach zu erstellen. Ausnahmen sind in Art.89ff aufgelistet. Bei erdgeschossigen Anbauten sind Flachdächer gestattet. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Schindeln, Ziegel, Schiefer, Blechziegel oder schieferähnliche Materialien zu verwenden. Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 20 bis 25°, bzw. 35 bis 45%. Neubedachungen in Blech sind in der Gewerbezone, in der Wohn- und Gewerbezone WG4 gestattet. In den übrigen Zonen kann der Gemeinderat für Ökonomiegebäude auch andere als die oben aufgeführten Materialien gestatten.

Dachaufbauten, Mansardenfenster, Lukarne sowie Dacheinschnitte, deren Gesamtlänge 1/2 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten, sind gestattet. Dachfenster bis zu einer maximalen Lichtweite von 70 x 100 cm sind erlaubt.

#### **Art.70 Kniestockgestaltung**

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden bis OK Fusspfette gemessen 1.20 m nicht überschreiten.

#### **Art.71 Aussichtsschutz**

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

#### **Art.72 Orientierung der Bauten**

Die Frontrichtung der Bauten und Giebel ist der allgemeinen Orientierung des Quartiers anzupassen.

#### **Art.73 Antennen und Reklameeinrichtungen**

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

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

Parabolantennen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Bei bestehenden Bauten kann der Gemeinderat begründete Ausnahmegesuche bewilligen. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat den Standort sowie die Farbe und Grösse vorschreiben.

Parabolantennen in der Dorfzone können nur bewilligt werden, wenn sie so platziert werden können, dass sie nicht störend in Erscheinung treten.

Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen 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. Reklamen sind in die bestehende Fassadenflächen zu integrieren. Reklamen auf Dächern und Mehrfachnennungen auf derselben Fassadenseite sind untersagt. Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Standorten angebracht werden.

#### **Art.74 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen**

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

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten. Bei Ausnahmefällen, welche vom Gemeinderat gewährt werden, kann dieser verlangen, dass ein Durchgang bis zu 1.50 m frei bleiben muss.

Einfriedungen sind nicht gestattet, wenn dadurch die Ausübung bestehender Rechte Dritter, wie Zufahrten für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für öffentliche Fahrzeuge, Unterhalts- und Rettungsfahrzeuge verunmöglicht oder erschwert werden.

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.50 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Sichtmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist. Vorbehalten bleiben Art. 66-77 des kantonalen Strassengesetzes.

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

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

#### **Art.75 Lagerung im Freien**

Ablagerungsplätze im Freien namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse wie Maschinen, Baumaterialien, Eisen, Harrassendepots und dergleichen sind in den Wohnzonen untersagt. In der Gewerbezone sind sie gestattet. Sie dürfen aber das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.



## **Art.76 Schutz von Wasserläufen**

Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt 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.

In 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 bleiben der gesetzliche Mindestabstand und das Gesetz über die Wasserläufe.

Vorbehalten sind ferner das Wasserbaurecht und die Gesetzgebung über den Gewässerschutz, den Naturschutz, die Fischerei und die Schifffahrt.

### **Gewässerraum**

Der Raumbedarf eines Fliessgewässers setzt sich aus der Gerinnesohle und den beiden Ufern zusammen. Die Raumsicherung ermöglicht den Hochwasserschutz, die Gewässerfunktionen, den Unterhalt und die Realisierung künftige Wasserbauprojekte und Renaturierungen.

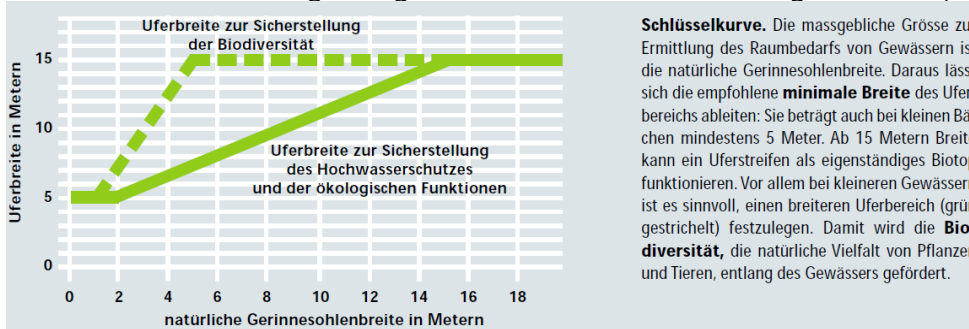
Der Gewässerraum wird aufgrund der natürlichen Sohlenbreite gemäss Schlüsselkurve der Wegleitung Hochwasserschutz an Fliessgewässern (BWG 2001; Auszug siehe Gewässerraum) berechnet. Bei künstlichen Gerinnen muss zuerst die Sohlenbreite mit einem Anpassungsfaktor 1.5 bis 2 multipliziert werden. Der Gewässerraum misst auf jede Ufer im Minimum 5m (bis 2m Sohlenbreite) oder 15m (ab 15m Sohlenbreite), dazwischen wird linear interpoliert. Dieser Minimalraum muss frei von Bauten und Anlagen bleiben, dies jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, und kann z.B. zur Sicherstellung der Biodiversität erhöht werden. Es muss bei Baubewilligungsgesuche für einen Bau oder eine Anlage, die sich in einem Abstand von weniger als 50 m vom Gewässer befindet, auf die Pläne bezeichnet werden. Zusätzlich sollte im Siedlungsgebiet der ordentliche Grenzabstand eingehalten werden. Falls aus Gründen der bestehenden Zwänge der Raumbedarf nicht garantiert werden kann, muss er entweder auf dem anderen Ufer oder jeder anderen verfügbaren Lage entlang des Gewässers eingegeben werden.

### **Schutz der Bäche, Flüsse, Seen und Ufer**

- Der Schutz der Oberflächenwasser wird durch die Bundes- und Kantonsgesetzgebungen gewährleistet. So muss jegliches Baubewilligungsgesuch eines Baus oder Anlage, die sich in einem Abstand von weniger als 50 m von Fliessgewässern oder Seen befindet Gegenstand einer Konsultation der spezialisierten kantonalen Fachstellen bilden (siehe Art.42 Abs.1 und 2 Bauverordnung). Ferner sind Zonen in Zusammenhang mit den Oberflächenwasser, wie hydrologische Gefahrenzonen oder den Gewässer reservierte Räume (Gewässerraum) indikationshalber im Zonennutzungsplan dargestellt (Art.11 Abs.3 kRPG).
- Für bedeutende Gewässer wird der Schutz im Zonennutzungsplan hauptsächlich durch Abgrenzung einer eigenen Schutzzone gewährleistet (17 RPG, 23 kRPG). Die anderen unter Ziffer 2.3 erwähnten Massnahmen bilden eine zusätzliche Anwendung.
- Für die kleinen Gewässer (z.B. Wildbäche) ist die Abgrenzung einer Gefahrenzone im Sinne von Art. 17 RPG nicht obligatorisch. Jedoch müssen andere Massnahmen getroffen werden, um einen angepassten Schutz der Oberflächenwasser und gegen Überflutungen zu sichern. Insbesondere wird die Abgrenzung der Gefahrenzonen berücksichtigt. Ferner trägt die Gemeinde Rechnung des Gewässerraums, welcher gemäss der Wegleitung Hochwasserschutz an Fliessgewässern (BWG, 2001) bautenfrei bleiben muss, dies jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

## Gewässerraum

Schlüsselkurve der Wegleitung Hochwasserschutz an Fließgewässern (BWG 2001):



## 4. Strassen und Baulinien

### Art.77 Baulinien, Begriff

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

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

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

### Art.78 Baulinienplan

- a. Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Skipisten und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Skipisten, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann. Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Längs einer Baulinie muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden.
- b. 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.
- c. Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien kann im Eigentum der Anstösser bleiben, kann aber auch von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrsanlagen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach kantonalem oder kommunalem Recht möglich.
- d. 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.
- e. 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.87).
- f. Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

#### **Art.79 Rechtskraft des Baulinienplans**

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

#### **Art.80 Tiefbauten bzw. unterirdische Bauten**

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

#### **Art.81 Bauverbotszone zwischen Baulinien**

Wo die Baulinie nicht mit der Strassengrenze zusammenfällt, entsteht eine Bauverbotszone. Dieser Bauverbotsbereich darf weder ober- noch unterirdisch durch Bauten oder bauliche Anlagen belegt werden. Zur Verbesserung unterirdischer Parkierungsmöglichkeiten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten, sofern keine Verbreiterung der bestehenden oder geplanten Strasse zu erwarten ist.

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

Ausladungen über die Baulinie wie Vordächer, Balkone, Wintergärten, Erker; Fenster- und Rollläden sind gestattet, sofern sie nicht in das Gemeingut übergreifen. Die Ausladungen dürfen nicht mehr als 1.50 m betragen.

Die Bauverbotszone bleibt Eigentum der Anstösser und ist somit bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer anrechenbar.

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

#### **Art.82 Fehlen der Baulinie**

Bei fehlender Baulinie entlang öffentlicher Wege und Strassen müssen die Gebäude parallel oder senkrecht zur Wegachse gestellt werden. Dabei müssen folgende Grenzabstände zwischen dem Bau und dem öffentlichen Grund eingehalten werden:

- an Gemeindestrassen in der Dorf- und Dorferweiterungszone 6.00m ab Strassenachse;
- an Gemeindestrassen in der Wohn- und Ferienhauszone W3, speziell und der Wohn- und Geschäftszone mindestens 3.00 m ab Strassenrand;
- an Gemeindestrassen in allen anderen Zonen 7.50m ab Strassenachse.

#### **Art.83 Vorspringende Gebäudeteile**

Ausladungen über die Baulinie wie Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, Fenster- und Rollläden sind gestattet, sofern diese nicht mehr als 1.50 m betragen. Erker und Hauseingänge dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Bis zu einer Höhe von 2.5 m - ab gewachsenem Terrain bzw. ab bearbeitetem Boden - sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 80, 85 und 87 dieses Reglements. Falls im Baulinien- oder Quartierplan Ausladungen in das Gemeingut gestattet sind, müssen diese mindestens 2.80 m über dem Gehsteig oder mind. 4.50 m über dem Fahrbahnboden angebracht sein.

Weder Türen, Portale, Fenster und Rollläden dürfen sich in weniger als 4.50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.80 m oberhalb des Gehsteiges öffnen.

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

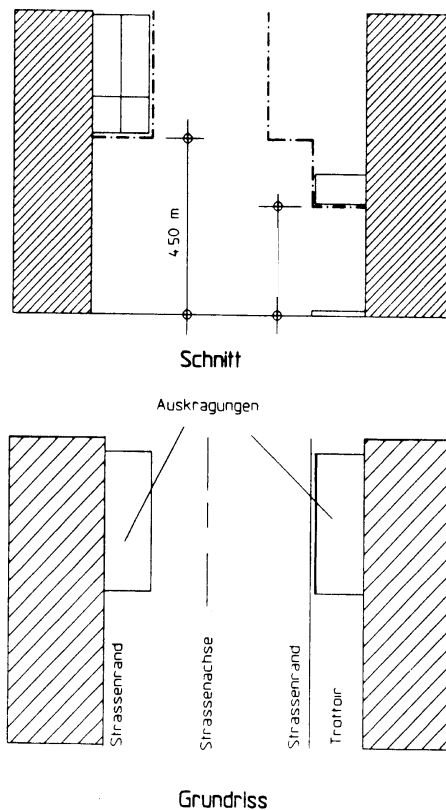


Abb. 10: Lichtraumprofil wenn Strassengrenze = Baulinie (Art. 207 SG).

#### Art.84 Bestehende Bauten über Baulinien

An bestehenden, über die Baulinie vorspringenden Bauten, dürfen mit Bewilligung der Baubewilligungsbehörde nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und gegen einen im Grundbuch auf Kosten des Bauherrn anzumerkenden Mehrwertrevers bewilligt werden.

#### Art.85 Parkierung

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

Die Anzahl der Abstellplätze wird bestimmt durch die Stärke des mit dem betreffenden Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs und durch die Verhältnisse in dem betreffenden Quartier. Als Richtlinie gilt:

- pro Wohnung ein Abstellplatz
- ein Abstellplatz pro 2 Zimmer eines Beherbergungsbetriebes
- pro 10 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen
- pro 25-60 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

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

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

Grundsätzlich ist jeder Bauherr für seinen Parkplatz selber besorgt. Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Abfindungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz beträgt Fr. 6'000.--.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kant. Strassengesetzes.

#### **Art.86 Ausfahrten**

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden.

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

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

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

#### **Art.87 Garagenvorplätze**

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Gehsteigrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse mit starkem Gefälle kann diese Distanz auf 4.00 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.88 Private Strassen und Wege**

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

Die Breite von Privatstrassen muss mindestens 2.50 m betragen. Je nach Länge und möglicher Belastung können grössere Breiten oder andere Massnahmen vom Gemeinderat verlangt werden. Dies gilt ebenfalls, wenn über eine bestehende Privatstrasse weitere Gebäude nachträglich erschlossen werden.

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

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.

Gemeinderat ist befugt Führung und Breite festzulegen.

## VI. ZONENORDNUNG

### Art.89 Zoneneinteilung

Benennung	Abkürzung	
Dorfzone	D	Art.90
Dorferweiterungszone	DE	Art.91
Wohnzone 2	W2, W2A, W2-SNP	Art.92
Wohnzone 2 (spätere Nutzungszulassung)	W2-ZSN	Art.92
Wohn- und Ferienhauszone 2 Obergesteln	W2-OG	Art.93
Wohnzone 3 Oberwald	W3, W3A, W3-SNP	Art.94
Wohnzone 3 (spätere Nutzungszulassung)	W/B-ZSN	Art.94
Wohnzone 3 Obergesteln	W3-OG, W3 speziell	Art.95
Wohnzone	W	Art.96
Wohnzone 4	W4, W4-SNP	Art.97
Wohn- und Geschäftszone	WG4	Art.98
Wohn- und Gewerbezone	WGB4	Art.99
Ferienhauszone 2	F2, F2A, F2-SNP	Art.100
Ferienhauszone 2 (spätere Nutzungszulassung)	F2-ZSN	Art.100
Gewerbezone	G	Art.101
Zone für Gewerbe und Dienstleistungen	WG+D	Art.102
Zone für touristische Bauten	tB, tB-W2	Art.103
Tourismuszone / Spa Goms Village SNP	tZ Goms Village-SNP	Art.104
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	ö B+A, ö B+A-ZSN	Art.105
Zone für landwirtschaftliche Bauten	LwB	Art.106
Zone für Sport und Erholung	S+E	Art.107
Zone für Golfsport	Golf	Art.108
Freiflächen	FF	Art.109
Verkehrszonen	VZ	Art.110
Landwirtschaftszone 1. + 2. Priorität	LZ1 / LZ2	Art.111
Landwirtschaftszonen	LW	Art.111
Landschafts- und Naturschutzzonen	div.	Art.112
Archäologische Schutzzone		Art.113
Feldgehölze, Ufervegetation		Art.114
Erhaltungszonen	EZ	Art.115
Maiensässzone	MZ	Art.116
Zone für Skipisten und Loipen	L	Art.117
Zone für Windenergieanlagen		Art.118
Aufbereitungszone, Kiesfang		Art.119
Campingzone		Art.120
Zone mit späterer Nutzungszulassung	ZSN	Art.121
Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist		Art.122
Übriges Gemeindegebiet	üG	Art.123
Wald und Baumbestände	WD	Art.124
Quellschutzonen	QSZ	Art.125
Naturgefahrenzonen	NAGE	Art.126

### Art.90 Dorfzone D

Zweck der Zone:	Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und kleineren Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung der Bauten.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschlosszahl:	entsprechend der Höhe der umliegenden Bauten
Gebäudehöhe:	der Umgebung angepasst, max. aber 10.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) der Umgebung angepasst, max. aber 13.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Grenzabstand:	1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen. Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Lärmempfindlichkeit:	II

#### Besondere Bestimmungen:

Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.

In besonderen Fällen kann der Gemeinderat nach Einholen der Zustimmung durch die zuständigen kantonalen Instanzen einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer we-

sentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Bei Gesuchen zwecks Umbaus alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

In der Dorfzone sind der Schutz von Dorf- und Landschaftsbild (Art.64ff) besonders zu berücksichtigen.

Bei der traditionellen Bauweise sind Balkone traufseitig anzubringen. Sie dürfen weder über die Dachvorsprünge hinausragen, noch um die Hausecken geführt werden.

In der Dorfzone sind die Fenstergrössen, die Fenstergliederung und Fensteranordnung den umliegenden Bauten und dem Charakter der Baute anzupassen.

Neue Fensteröffnungen in den Fassaden bestehender Wohnbauten sind der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung anzupassen. Dasselbe gilt auch für Türen.

Obergesteln:

Baugesuche für Neu-, An- oder Umbauten im Perimeter „Obergesteln 1868“ sind der Kantonalen Dienststelle für Hochbau zur Vormeinung zu unterbreiten.

Ulrichen:

Baumaterialien: Die Obergeschosse sind in Massivholz auszubilden oder mit Holz zu verkleiden. Die Sockelpartien sind lediglich als Berührungsteil zum Erdreich äusserst niedrig, allenfalls in abgestufter Form zu gestalten.

**Art.91 Dorferweiterungszone**

Nutzungsart:	Förderung einer zweckmässigen Erweiterung des Dorfkerns mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben, sowie der Sanierung oder Zweckänderung der landwirtschaftlichen Gebäude.
Bauweise:	offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes oder bei bestehender geschlossener Bauweise der landwirtschaftlichen Gebäude kann die geschlossene Bauweise angewendet werden.
Gebäudehöhe:	max. 12.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: mindestens 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen grosser Grenzabstand: mindestens 2/3 der Fassadenhöhe von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, min. 6 m Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Ausnutzung:	0.8
Lärmempfindlichkeit:	II

**Besondere Bestimmungen:**

Das Vorliegen eines Quartierplanes ermöglicht abweichende Grenzabstände und Gebäudeproportionen sowie Gebäudelängen. Der Ortsbildschutz ist aber Voraussetzung.

Ulrichen:

Mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Die Gebäude müssen ein Verhältnis Breite:Seitenfassadenhöhe von 0.7:1 bis 1:1 einhalten. Baumaterial: Die Obergeschosse sind in Massivholz auszubilden oder mit Holz zu verkleiden. Das Sockelgeschoss sowie das erste Obergeschoss auf der Rückseite und der Traufseite vorgezogen können in Stein ausgeführt werden.

Die Dorferweiterungszone „Luss“ schliesst östlich an den Dorfkern von Ulrichen an. In diesem Gebiet befinden sich viele kleine Parzellen, die für die Überbauung ungünstige Parzellenformen aufweisen. Es besteht deshalb eine Quartierplanpflicht. Der östliche Dorfrand ist soweit als möglich zu schützen.

Obergesteln:

Baugesuche für Neu-, An- oder Umbauten im Perimeter „Obergesteln 1868“ sind der Kantonalen Dienststelle für Hochbau zur Vormeinung zu unterbreiten.

### **Art.92 Wohnzone W2, W2A, W2-SNP, W2-ZSN**

Zweck der Zone:	Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern mit mittlerer Ausnutzung und guter Einfügung in das Ortsbild.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 12.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Gebäuelänge:	12.00 m (Ausnahme laut Art.39)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen grosser Grenzabstand: mindestens 50% der Fassadenhöhe, min. aber 6 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen. Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Ausnutzung::	0.6
Baumaterial:	Sockelgeschoss aus Mauerwerk und Beton, der Aufbau mindestens zur Hälfte aus Holz.
Lärmempfindlichkeit:	II

#### **Besondere Bestimmungen:**

In der Zone W2A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Seitenhöhe darf 8.00 m und die Firsthöhe 11.00 m nicht überschreiten. Die Bestimmungen von Art.64ff sind besonders zu berücksichtigen.

In der Zone W2-SNP darf nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes (SNP) gebaut werden und sofern die noch offenen Fragen der Erschliessung geregelt sind.

In der Zone W2-ZSN (Zone mit späterer Nutzungszulassung) darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung der kantonalen Forstinstanzen gebaut werden, sofern die rote Gefahrenzone mind. in eine blaue Zone zurückgestuft werden konnte. Vorgängig muss die definitive Einzonung von der Urversammlung beschlossen und vom Staatsrat homologiert werden.

### **Art.93 Wohn- und Ferienhauszone W2-OG**

Nutzungsart:	Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Einzel- oder Reihenfamilienhäusern oder kleinen Mehrfamilienhäusern.
Bauweise:	offen, bei Vorlage eines Quartierplans ist die geschlossene Bauweise zulässig.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse inkl. Erdgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Gebäuelänge:	offene Bauweise: max. 8.50 m geschlossene Bauweise: max. 15.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand; 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand: 70% der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 6.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Ausnutzung:	0.4
Lärmempfindlichkeit:	II



#### **Art.94 Wohnzone W3, W3A, W3-SNP, W3-ZSN**

Zweck der Zone:	Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 10.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 14.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Gebäuelänge:	16 .00 m (Ausnahme laut Art.39)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen grosser Grenzabstand: mindestens 50 % der Fassadenhöhe von jedem Punkt der Fassade aus gemessen. Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Ausnutzung:	1.0
Lärmempfindlichkeit:	II
Baumaterial:	Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz.

#### **Besondere Bestimmungen:**

In der Zone W3A dürfen nur Bauten erstellt werden, deren Seitenhöhe max. 9.00 m O.K. Fusspfette und deren Firsthöhe max. 12.00 m O.K. Firstpfette beträgt.

Ein Mehrlängenzuschlag laut Art. 34 ist nicht gestattet. Auf die nord-östlich stehenden schützenswerten Bauten der Dorfzone ist besonders Rücksicht zu nehmen. In der Zone W3A sind Dachaufbauten nicht gestattet.

In der Zone W3-SNP (Ahorni) darf nur nach einem Sondernutzungsplan (Quartierplan) laut Art. 30 BZR gebaut werden. Im Rahmen dieses Quartierplanes kann durch den Gemeinderat die az um maximal 20% erhöht werden, wenn dies zu einer guten Gesamtlösung beiträgt. In dieser Zone sind die Bestimmungen von Art. 64ff (Ortsbild- und Landschaftsschutz) besonders zu berücksichtigen. In der Zone W3-SNP sind Flach- und Pultdächer gestattet.

In der Zone W3-SNP (Loipensicherung) darf nur nach einem Sondernutzungsplan (Quartierplan) laut Art. 30 BZR gebaut werden, in dessen Rahmen die im Zonenplan festgelegte Loipendurchfahrt gesichert wird. Die Ausnutzungsziffer kann zu diesem Zweck um maximal 20% erhöht werden.

In der Zone W3-ZSN (Zone mit späterer Nutzungszulassung) darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung der kantonalen Forstinstanzen gebaut werden, sofern die rote Gefahrenzone mind. in eine blaue Zone zurückgestuft werden konnte. Vorgängig muss die definitive Einzonung von der Urversammlung beschlossen und vom Staatsrat homologiert werden.

#### **Art.95 Wohnzone W3-OG, W3 speziell**

Zweck der Zone:	Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete.
Bauweise:	offen und geschlossen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 11.50 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen. grosser Grenzabstand: mindestens 70 % der Fassadenhöhe, min. aber 6 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen. Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Ausnutzung:	0.8
Lärmempfindlichkeit:	II

### **Besondere Bestimmungen:**

In der Zone W3 speziell ist die Bauweise offen und doppel- und dreiteilige Hausgruppen sind in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt zu gestalten. Die maximale Gebäudehöhe bei der Wohnzone W3 speziell beträgt 10.50 m. Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten. Flach- und Pultdächer sind in der Zone W3 speziell gestattet.

### **Art.96 Wohnzone**

Zweck der Zone:	Diese Zone ist für die Erstellung von Wohn- und Ferienhausbauten bestimmt. Nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.
Bauweise:	offen, bei Vorliegen eines Quartierplans auch geschlossen
Geschosszahl:	min. 2, max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 13.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Gebäudelänge:	max. 16 .00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen grosser Grenzabstand: 2/3 der Fassadenhöhe, min. 6.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Dachform:	Flach- und Pultdächer sind gestattet.
Ausnutzung:	0.8
Lärmempfindlichkeit:	II

### **Besondere Bestimmungen:**

Bei der Vorlage eines Quartierplanes kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die geschlossene Bauweise, die Planung mehrerer Bauten oder grösserer Volumina von den Bestimmungen betreffend Gebäudelängen und Grenzabstände abgewichen werden, sofern die geplanten Bauten besondere architektonische Qualitäten aufweisen, die von einer Fachstelle anerkannt werden. Der Quartierplan hat die Bauvolumetrie, die architektonische Gestaltung und die Umgebungsgestaltung zu umfassen.

### **Art.97 Wohnzone W4, W4-SNP**

Zweck der Zone:	Die Überbauung mit Wohn- und Geschäftsbauten mit hoher baulicher Ausnutzung.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 12.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 16.00 O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Gebäudelänge:	18.00 m (Ausnahme laut Art.39)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen grosser Grenzabstand: mindestens 50 % der Fassadenhöhe von jedem Punkt der Fassade aus gemessen Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Ausnutzung:	1.0
Lärmempfindlichkeit:	II
Baumaterial:	Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz.

### **Besondere Bestimmungen:**

In der Zone W4-SNP (Loipensicherung) darf nur nach einem Sondernutzungsplan (Quartierplan) laut Art.33 BZR gebaut werden, in dessen Rahmen die im Zonenplan festgelegte Loipendurchfahrt gesichert wird. Die Ausnutzungsziffer kann zu diesem Zweck um maximal 20% erhöht werden.

#### **Art.98 Wohn- und Geschäftszone WG4**

Zweck der Zone:	Für Wohn- und Geschäftshäuser, Hotels und hotelähnliche Betriebe sowie für nicht störende Gewerbebetriebe
Bauweise:	offen, bei Vorlage eines Quartierplans ist die geschlossene Bauweise zulässig
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 10.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe, Trauffassade) mit Quartierplan: max. 12.50 m max. 12.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe) mit Quartierplan: max. 14.50 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen grosser Grenzabstand: mindestens 70 % der Fassadenhöhe, min. aber 6 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Ausnutzung:	0.8 mit Quartierplan: AZ= 1.0
Lärmempfindlichkeit:	II

#### **Besondere Bestimmungen:**

Baugesuche für Neu-, An- und Umbauten in der Wohn- und Geschäftszone WG/C werden der kantonalen Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zu Vormeinung unterbreitet.

Arealüberbauungen, insbesondere mit Hotels und hotelähnlichen Betrieben, sind zulässig; der Gemeinderat kann für solche Überbauungen Sondernutzungspläne erlassen oder verlangen. Das Verfahren richtet sich nach Artikel 12 und 33 ff. kRPG.

#### **Art.99 Wohn- und Gewerbezone WGB4**

Zweck der Zone:	Diese Zone ist für Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen
Bauweise:	offen, bei Vorlage eines Quartierplans ist die geschlossene Bauweise zulässig
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 10.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe Trauffassade) max. 12.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen grosser Grenzabstand: mindestens 70 % der Fassadenhöhe, min. aber 6 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Ausnutzung:	0.8
Lärmempfindlichkeit:	III

#### **Besondere Bestimmungen:**

Die Baugesuche sind der kantonalen Dienststelle für Hochbau zu unterbreiten. Höhe, Länge, Art und Weise der gewerblichen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzone und der gewerblichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt.

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

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

### **Art.100 Ferienhauszone F2, F2A, F2-SNP, F2-ZSN, F2E-SNP**

Zweck der Zone

Die Überbauung einer landschaftlich exponierten Zone mit kleinen Wohn- und Ferienhäusern und tiefer Ausnutzung.

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 7.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe)

max. 9.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)

Gebäuelänge: in der Regel 10.00 m (Ausnahme laut Art.39)

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: mindestens 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen

grosser Grenzabstand: mindestens 50% der Fassadenhöhe von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.

Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.

Ausnutzung:: 0.4

Lärmempfindlichkeit: II

Baumaterial: Sockelgeschoss aus Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz.

#### **Besondere Bestimmungen:**

In der Zone F2A dürfen nur Bauten erstellt werden, deren Seitenhöhe max. 6.50 m (O.K. Fusspfette) und deren Firsthöhe max. 8.50 m (O.K. Firstpfette) betragen.

In der Zone F2-SNP darf nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes gebaut werden und sofern die noch offenen Fragen der Gefahrenzonen und der Erschliessung geregelt sind.

In der Zone F2-ZSN (Zone mit späterer Nutzungszulassung) darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung der kantonalen Forstinstanzen gebaut werden, sofern die rote Gefahrenzone mindestens in eine blaue Zone zurückgestuft werden konnte. Vorgängig muss die definitive Einzonung von der Urversammlung beschlossen und vom Staatsrat homologiert werden.

### **Art.101 Gewerbezone G**

Zweck der Zone: Diese Zone ist ausschliesslich für Gewerbe- und dazugehörige Wohn- oder Verwaltungsbauten bestimmt. Gebäudehöhe, Gebäuelänge, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt.

Dachform: Flach- und Pultdächer sind gestattet.

Als Mindestabstände gelten die der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechenden feuerpolizeilichen Grenzabstände.

Lärmempfindlichkeit: IV

### **Art.102 Zone für Gewerbe und Dienstleistungen WG+D**

Diese Zone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten bestimmt. Betriebszugehörige Wohnungen sind gestattet

Bauweise: Höhe, Art und Weise der Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses festgelegt.

Für den Grenzabstand gelten die minimalen gesetzlichen Vorschriften von 1/3 der Höhe mindestens aber 3 m. Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.

Lärmschutz: Aufgrund der geplanten Umfahrungsstrasse entlang der Bahngeleise müssen Bauten so angeordnet und gestaltet werden, dass sie die Anforderungen des Lärmschutzes gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) erfüllen können. Lärmempfindliche Räume dürfen auf der Südseite keine Fenster aufweisen.

Dachform: Flach- und Pultdächer sind gestattet.

Detailnutzungsplan: Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Nutzungsart der Flächen des Bauvorhabens und der angrenzenden Flächen in einem Detailnutzungsplan im Einzelnen festzulegen.  
Lärmempfindlichkeit: III

#### **Art.103 Zone für touristische Bauten tB, tB-W2**

Zweck der Zone: Die Zonen für touristische Bauten ist für den Bau von gewerblichen Betrieben bestimmt. Ausser solchen, sind nur Wohnbauten und Verkaufslokale erlaubt. Die Baubehörde kann verfügen, dass eine Quartierplanung durchgeführt wird und grössere Freiflächen ausgeschieden werden.

In den Zonen tB und tB-W2 darf der Gemeinde kein wesentlicher Erschliessungsaufwand entstehen. Sowohl die Wasserversorgung wie auch die umweltgerechte Abwasserentsorgung sowie die Parkierungsfragen müssen vor einer Baubewilligung laut den kantonalen und kommunalen Vorschriften geregelt sein.

In der Zone tB gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3, in der Zone tB-W2 die Bestimmungen der W2. Die geschlossene Bauweise kann vom Gemeinderat im Rahmen eines Quartierplanes bewilligt werden. Übrige Abweichungen von der Zone W3 resp. der Zone W2 sind nur laut Quartierplan und laut den Verfahrensbestimmungen von Art. 33ff kRPG möglich.

Lärmempfindlichkeit: II

#### **Art.104 Tourismuszone (touristische Bauten und Anlagen) / Spa Goms Village SNP**

Nutzungsart: Ausschliesslich Bauten und Anlagen Wellness-Bereich Spa Goms Village

Bauweise: offen

Gebäudelänge: max. 40.00 m

Gebäudehöhe: max. 10.00 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen;  
grosser Grenzabstand: 70% der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 6.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen  
Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.

Lärmempfindlichkeit: II

In der Zone darf nur nach Sondernutzungsplan / Gestaltungsplan gebaut werden. Das Verfahren richtet sich nach Art. 12 und 33 ff. kRPG.

In der Umgebungszone Spa sind oberirdische Bauten und Anlagen untersagt; die landwirtschaftliche Nutzung bleibt vorbehalten.

#### **Besondere Bestimmungen: Sondernutzungsplan Hotel und Spa Goms Village**

Der Sondernutzungsplan muss nachweisen, dass die geplante Überbauung höheren Ansprüchen genügt, bezüglich:

Siedlungsplanung  
Landschaftsschutz  
architektonische Qualität

Folgende raumwirksame Bereiche und Nutzungen müssen im Sondernutzungsplan berücksichtigt und geregelt werden:

Perimeter Sondernutzungsplan  
Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche  
generelle Gestaltung der Bauten  
Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume  
Bebauung nach bauökologischen Kriterien und aktuellen Energiestandards  
Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie Verbindung zum Dorf  
Öffentliches Rad-, Fuss-, Weg-, Wanderweg- und Loipenkonzept  
Versorgung mit Wasser, Energie, Entsorgung des Abwassers  
Massnahmen zum Schutz der Umwelt

### **Art.105 Zone für öffentliche Bauten + Anlagen ö B+A, ö B+A-ZSN**

Zweck der Zone:	Die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Grenzabstand:	1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m. Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Lärmempfindlichkeit:	III

### **Art.106 Zone für landwirtschaftliche Bauten LwB**

Die Zone ist für landwirtschaftliche Bauten LwB bestimmt. Zum Landwirtschaftsbetrieb gehörende Wohnbauten gemäss den maximalen Vorschriften der Wohnzone W2 können von der kantonalen Baukommission im Rahmen einer Ausnahmegewilligung gestattet werden. In den Landwirtschaftszonen dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und den damit verbundenen Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. Für ausnahmsweise bewilligte Wohnbauten gelten die Bestimmungen der W3. Die Zuständigkeit liegt bei den kantonalen Instanzen.

Gebäudehöhe:	max. 9.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 12.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Grenzabstand:	ein Drittel der Fassadenhöhe, mindestens 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Lärmempfindlichkeit:	III

### **Art.107 Zone für Sport + Erholung S+E**

Zweck der Zone:	Die Zone für Sport + Erholung ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Die weiteren Bestimmungen zu den Sport-, Freizeit- und allfälligen Verkehrsanlagen sind über ein Quartierplanverfahren festzulegen.
Bauweise:	offen oder geschlossen Bauten sind entlang der Bahngleise zugelassen. Höhe, Art und Weise der Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses festgelegt Die übrigen Flächen können als Grün- und Hartplätze für Sport und Freizeitaktivitäten genutzt werden.
Lärmschutz:	Aufgrund der geplanten Umfahrungsstrasse entlang der Bahngleise müssen Bauten so angeordnet und gestaltet werden, dass sie die Anforderungen des Lärmschutzes gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) erfüllen können. Lärmempfindliche Räume dürfen auf der Südseite keine Fenster aufweisen.
Grenzabstand:	1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 Die VKF-Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
Lärmempfindlichkeit	III
Detailnutzungsplan:	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Nutzungsart der Flächen der Zone in einem Detailnutzungsplan im Einzelnen festzulegen.

#### **Besondere Bestimmungen:**

Zone Sport + Erholung "Psyche"

In der Zone für Sport + Erholung (B) können im Rahmen eines Quartierplanes Bauten für den Sport und die Öffentlichkeit errichtet werden wie Sporthallen, Schwimmbäder, Zivilschutzanlagen usw.

Zone Sport + Erholung "Löuwene-Lusse"

Für die Errichtung von Bauten oder Sportanlagen (z.B. Golf) ist in dieser Zone die Zustimmung der betroffenen Eigentümer erforderlich. Ausser eingeschossigen, betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet.

### **Art.108 Zone für Golfsport**

Die Zone für Golfsport ist für den Golfsport und für Freizeitanlagen bestimmt. Ausser den betriebsbedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet. Unterirdische oder erdgeschossige betriebsbedingte Bauten sind gestattet. In der Zone für Golfsport gilt die Sondernutzungsplanpflicht.

### **Art.109 Freiflächen FF**

Die Freiflächen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden kann.

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

### **Art.110 Verkehrszone / Zone für Verkehrsanlagen**

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

Neben den eigentlichen Verkehrsanlagen und den betriebsbedingten Anlagen können in beschränktem Umfang Bauten im öffentlichen oder betrieblichen Interesse bewilligt werden. Dabei gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten + Anlagen

### **Art.111 Landwirtschaftszonen**

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

In diesen Zonen werden Bauten und Anlagen sowie Meliorationen und Bodenverbesserungen nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.

Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft im Bewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der Betriebswirtschaftlichkeit, die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten. Zusätzlich müssen die im Koordinationsblatt E.7/2 „Landwirtschaftliche Bauten“ des kantonalen Richtplanes festgelegten Grundsätze und Vorgehen beachtet werden.

Die Zuständigkeit für die Erteilung der Baubewilligung liegt bei den kantonalen Instanzen.

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung gut eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Sie ist der ordentlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten.

Nutzung: Jeder Grundeigentümer ist persönlich verantwortlich, dass der aufgehende Pflanzenwuchs innert nützlicher Frist geerntet oder entfernt wird (abmähen, abweiden).

In Fällen, wo es das öffentliche Interesse erfordert (grosse Flächen, exponierte Standorte) kann der Gemeinderat auf Kosten des Grundeigentümers eine Nutzung verfügen.

Die Gemeinde haftet nicht für Schäden, welche durch Abweiden oder Abmähen durch Dritte entstehen können.

Im forstlich definierten Waldareal (u.a. auch Weidwälder) ist die landwirtschaftliche Nutzung (u.a. Beweiden) im ortsüblichen Rahmen nur in Absprache mit Waldeigentümer und Forstdienst gestattet

### Geschützte Landwirtschaftszone

Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst jene landwirtschaftlichen Gebiete, die wegen ihrer Qualität oder ihrer Eigenart schützenswert sind, in dieser Zone ist die Erhaltung der traditionellen Nutzung, insbesondere der Ackerkulturen mit kleineren bis mittleren Bewirtschaftungsparzelle, zu erhalten und die Bewirtschaftung zu fördern.

### Weiden oder Sömmerungsweiden SW

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

Lärmempfindlichkeit: III

## **Art.112 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.
- Zu den Naturschutzzonen gehören auch Hoch- und Flachmoore sowie Auengebiete. Für jene von nationaler Bedeutung sind spezielle Schutzverordnungen zu erlassen.
- 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.

#### c) Auengebiete, Hochmoor, Flachmoore, Gletschervorfeld BLN, AN, FIN, FN, GN

Die Auengebiete "Sand", das Gletschervorfeld "Gletscherbode" und die Flachmoore "Triest", "Bärfel" und "Blasestafel" sowie das Hochmoor "Bärfel" sind von nationaler Bedeutung und unterstehen den nationalen und kantonalen Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes.

Das im Nutzungsplan bezeichnete Flachmoor von Blasestafel ist im Bundesinventar als Objekt von nationaler Bedeutung eingestuft. Es wird durch einen Wasserüberfluss während der Vegetationsperiode aus zahlreichen Quellen und Bächen gebildet.

Das Flachmoor besteht aus einem Mosaik aus verschiedenen Pflanzengesellschaften. In weiten Teilen wird es dominiert von Sauren Kleinseggenriedern; kleinflächiger kommen auch Feuchtwiesen, Quellfluren und Kalk-Kleinseggenriedern vor.

Das Schutzziel besteht in der ungeschmälernten Erhaltung sowie in der Regeneration der heute beeinträchtigten Vegetation. Es sind folgende Schutzmassnahmen vorzusehen: Kein Errichten von Bauten oder sonstigen Anlagen; keine Bodenveränderungen; keine Beeinflussung des Wasserhaushaltes sowie eine Verminderung der Weideintensität in der Schwemmebene.

Die Modalitäten (Gebote, Verbote, usw.) sind im Staatsratsentscheid vom 19. Juni 1996 festgelegt



## 2. Stufen der Schutzzonen

- a. Die Schutzzonen von nationaler Bedeutung sind im Besonderen die BLN-Gebiete (Bundesinventar der Landschaften und Naturobjekte von nationaler Bedeutung) sowie die Hochmoore (HN), Flachmoore (FN) und Auengebiete (AN). Die Wahrung dieser Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen in der Zuständigkeit des Bundes und des Kantons.  
Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest.  
Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen. Veränderungen sind nur gestattet, wenn sie einem gleich- oder höherwertigen öffentlichen Interesse entsprechen.  
Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind zu beachten.
- b. In den Schutzgebieten von kantonaler Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde.  
Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest.  
Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind entsprechend zu beachten.
- c. Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Die Gemeinde bestimmt den Verlauf der Schutzzongrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest.  
Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

### Art.113 Archäologische Schutzzone

In der archäologisch geschützten Zone (Perimeter) weist der Gemeinderat den Baugesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in dieser Zone befindet. Vor den Ausubarbeiten ist das Baugesuchsdossier zur Vormeinung an die kantonale Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zu überweisen und allenfalls nach deren Anweisungen Sondierungen sowie Ausgrabungen vorzunehmen. Mehrkosten infolge Sondierungen und Ausgrabungen gehen zu Lasten des Amtes für Archäologie.

#### Schützenswerte Bauten und Naturobjekte

Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Instanzen in Hinweisinventaren die Bauten und Naturobjekte, welche im Sinne von Art. 27 lit. c besonders schützenswert (Geschützte Baudenkmäler, Schützenswerte Kulturdenkmäler, Erhaltenswerte Kulturdenkmäler) sind. Diese Inventare sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (Urversammlung). Bei Baugesuchen, welche diese Bauten betreffen, ist die Stellungnahme der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie einzuholen. Die schützenswerten Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Stellungnahme der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie weder abgebrochen noch umgebaut oder entfernt werden. Bei erhaltenswerten Bauten und Anlagen (vgl. Pläne erhaltens- und schützenswerte Bauten) halten sich Heimatschutz und Denkmalpflege auf Wunsch der Gemeinde für Beratungen zur Verfügung. 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) Geschützte Baudenkmäler

Auf dem Gebiet der Gemeinde Oberwald stehen folgende Bauten unter Denkmalschutz:

- Die geschützten Baudenkmäler sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten. Sie werden im Inventar namentlich bezeichnet Auf dem Gebiet der Gemeinde Ulrichen steht folgender Bau unter Denkmalschutz Ladsteg – Brücke (18.01.1984).

Vor jeglichem Eingriff am geschützten Baudenkmal oder seiner Umgebung, inkl. Unterhaltsarbeiten, die die Erscheinung oder den Charakter des Denkmals verändern, ist die Bewilligung des Amtes für Denkmalpflege einzuholen.

b) 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.

c) 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 Beratung zur Verfügung. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu behandeln (Subkommission für Heimatschutz).

Ausgeschiedene schützenswerte Naturobjekte dürfen nicht ohne die Bewilligung der Gemeinde und ohne Stellungnahme der kantonalen Fachbehörde beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden.

**Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren**

Das Verfahren zur Inventarisierung besonders schützenswerter Objekte hinsichtlich Erlass, Vernehmlassung, öffentliche Planaufgabe, Einsprache-, Beschwerde- und Abstimmungsverfahren sowie Inkrafttreten sind in Art. 12 - 18 der kant. Bauverordnung geregelt.

**Art.114 Feldgehölze, Ufervegetation**

Die im Nutzungsplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze in der Talebene sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen. Eine Beseitigung oder erhebliche Auslichtung der Hecken darf nur aus zwingenden Gründen und mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenvegetation sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

**Art.115 Erhaltungszonen EZ**

Zweck der Zone: Die Erhaltungszonen umfassen die ausserhalb der eigentlichen Siedlungsgebiete gelegenen Kleinsiedlungen. Diese Zone dient zur Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Bausubstanz.

Um- und Anbauten dürfen nur im Rahmen eines Detailnutzungsplanes bewilligt werden. Dazu erstellt die Gemeinde ein Hinweisinventar und erlässt die eigentümerverschreiblichen Gestaltungsvorschriften.

In der Weilerzone übernimmt die Gemeinde keine Verpflichtungen in Bezug auf die Erstellung und Unterhalt von Infrastrukturanlagen. Die Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes (64ff.) gelten im besonderen Masse.

Lärmempfindlichkeit: III

### **Art.116 Maiensässzone MZ**

Die Maiensässzone umfasst Land, das landwirtschaftlich genutzt wird und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dient. Sie bezweckt die ursprüngliche Siedlungsstruktur und den Gesamtcharakter der Landschaft als wesentlicher Bestandteil des Walliser Natur- und Kulturgutes zu erhalten, aufzuwerten und vor dem Zerfall zu retten.

Für die Maiensässzone gelten folgende Bestimmungen:

Bauten:

Die Gemeinde kann eine Baubewilligung erteilen für die Erneuerung, Änderung und den Wiederaufbau von bestehenden Bauten. Als Änderung gelten Umbauten innerhalb des bestehenden Bauvolumens, die Zweckänderung von Gebäuden und Gebäudeteilen und eine geringfügige Vergrößerung des Volumens. Bei Erneuerungen und Änderungen muss der ursprüngliche Zustand im Wesentlichen bestehen und die Identität des Gebäudes bewahrt bleiben. Dies gilt sinngemäss auch für Wiederaufbauten. Erneuerungen, Änderungen und Wiederaufbauten dürfen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung oder Umwelt haben.

Nutzung:

Die landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung muss gewährleistet werden. Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen und Abzäunungen sind nicht zulässig. Bei Erneuerungen, Änderungen, Wiederaufbauten und insbesondere Zweckänderungen bestehender Bauten werden Baubewilligungen zwingend an die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der dazugehörigen Bewirtschaftungsflächen gebunden.

Infrastruktur:

Die notwendige Infrastruktur in Bezug auf die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung muss auf ein Minimum beschränkt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt. Der Gesuchsteller muss:

- eine den heutigen Anforderungen des Gewässerschutzes genügende Reinigung der Abwässer sicherstellen;
- den Nachweis der Parkierung erbringen. Grundsätzlich ist die Erschliessung (Alp- und Flurwege) auf das Notwendigste zu beschränken und die Parkierung im Bereich der bestehenden Strassenabschnitte anzuordnen. Allfällig notwendige Zufahrtswege sind harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Nach Möglichkeit ist eine zentrale Parkierung vorzusehen.
- für die Beseitigung des Kehrichts, der an eine offizielle Sammelstelle zu bringen ist, selber besorgt sein.

Im Weiteren wird auf die Artikel 28 ff des KRPG verwiesen.

Lärmempfindlichkeit: III

### **Art.117 Zone für Skipisten und Loipen**

Die Zone für Skipisten und Loipen wird im Winter für den Schneesport genutzt. Am „Hungerberg“ in Oberwald steht die Zone dem alpinen und im Gebiet „Wichel und Lärcheye“ dem nordischen Skisport (Langlauf und Biathlon beim nordischen Zentrum) zur Verfügung.

Auf den Flächen mit der Zone für Loipen wird im Winter die Gommer Langlaufloipe angelegt. Skipisten und Loipen werden mit Pistenfahrzeugen präpariert.

Im Bereich der Loipe, der Skipisten und der Winterwanderwege sind oberirdische Bauten, Veränderungen der Oberflächengestalt, feste Einzäunungen, Lagerplätze sowie weitere Massnahmen, die ein Anlegen der Loipen und Pisten behindern, untersagt. Eingewachsene Stauden und Bäume können im Perimeter der Loipen und Pisten vom Unterhaltsdienst entfernt werden.

Die technische Beschneidung der Skipisten und Loipen (Langlauf und Biathlon) ist gestattet.

### **Art.118 Zone für Windenergieanlagen SNP**

In der Zone für Windenergieanlagen können Windenergieanlagen in einem Windpark erstellt werden.

Voraussetzung für die Realisierung des Windparks ist die Erarbeitung eines Detailnutzungsplans, der insbesondere die Standorte und Grösse der vorgesehenen Windenergieanlagen, die Installationsplätze und Erschliessungswege festlegt.

Für den erstmaligen Erlass des Detailnutzungsplanes kommt das Verfahren gemäss Art. 33 ff kRPG zur Anwendung. Änderungen des Detailnutzungsplanes innerhalb der Zone für Windenergieanlagen können im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 12 kRPG durchgeführt werden.

### **Art.119 Aufbereitungszone „Sand“ / Kiesfang „Goneri“**

#### 1. Aufbereitungszone A „Sand“

Die Aufbereitungszone ist für die Aufbereitung, Zwischenablagerung und Weiterverwertung von Abbau- und inertem Material vorgesehen. Definitive Ablagerungen sind verboten.

In der Aufbereitungszone „Sand“ kann nur im Rahmen eines Sondernutzungsplan gebaut werden. Gebäudehöhe und -länge sowie Abstände werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen durch den Sondernutzungsplan festgelegt. Der vom Kanton am 25.6.03 homologierte Mietvertrag zwischen der Burgergemeinde Obergoms und dem heutigen Besitzer sowie der Munizipalgemeinde Obergoms ist Bestandteil des SNP.

Die Beeinträchtigung der umliegenden Landschaft und Natur ist möglichst zu vermeiden und eine gute Integration der Anlagen in das Landschaftsbild anzustreben. Die entsprechenden Schutzmassnahmen sind vor der Baubewilligung aufzuzeigen.

Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt. Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

#### 2. Kiesfang K „Gerenbach“

Der Kiesfang „Gerenbach“ bezweckt die Regulierung des „Gerenbachs“ durch Kiesentnahme und dient dem Schutz des Mündungsgebietes bis zur Rhone. Betriebs- und Gestaltungsfragen sind in einem Sondernutzungsplan mit den zuständigen Bewilligungsbehörden zu regeln.

### **Art.120 Campingzone**

Diese Zone ist für den Betrieb eines saisonalen Ferien- und Durchgangscampings bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige zentrale Einrichtungen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Empfangs- und Aufenthaltsräume sowie Verkaufskioske.

Die Zentralen Einrichtungen sowie die Anordnung der Standplätze haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Der Gemeinderat trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.

Nach Saisonschluss dürfen sich keine privaten Einrichtungen auf dem Campingplatz befinden. Residenzstandplätze sind nicht erlaubt.

Der Betrieb des Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeinderates. Im Weiteren gelten die kantonalen Vorschriften.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): II

### **Art.121 Zone deren Nutzung erst später zugelassen wird**

**Oberwald:** Laut Art. 11 Abs. 2 des kRPG können die Gemeinden Zonen bestimmen, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird (Zone mit späterer Nutzungszulassung).

Vor einem entsprechenden Urversamlungsentscheid und vor der Homologation durch den Staatsrat dürfen in diesen Zonen keine Bauten erstellt werden. Das Verfahren ist in Art. 33ff kRPG festgelegt.

**Ulrichen:** Die Flächen in dieser Zone können ein Hochwasserschutzdefizit aufweisen.

Die vorgesehene Nutzung als Gewerbezone kann erst nach Vorliegen der Hochwassergefahrenkarte definitiv festgelegt werden.

Bis zur definitiven Festlegung bleibt die heutige Nutzung vorbehalten

### **Art.122 Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist**

**Obergesteln:** In der Zone deren Nutzung noch nicht bestimmt ist sind Abklärungen bezüglich Nutzungsmöglichkeiten als Sport- und Erholungszone im Gange. Zudem ist eine Detailinventarisierung der natürlichen und landschaftlichen Elemente in Bearbeitung. Die heutige Nutzung bleibt vorbehalten bis eine definitive Zuordnung gemäss Art 33 RPG erfolgt.

**Ulrichen:** In dieser Zone sind die Bau- und Nutzungsbestimmungen noch nicht bestimmt. Diese werden in einem späteren Zeitpunkt festgelegt (Art. 11. Abs. 2 kRPG). Bezüglich des Verfahrens gilt das kantonale Recht. (Art 33 und ff kRPG)

Bis zur definitiven Festlegung bleibt die heutige Nutzung vorbehalten. Es sind nur standortbedingte Bauten zulässig; sie dürfen aber die definitive Nutzung nicht präjudizieren.

### **Art.123 Übriges Gemeindegebiet**

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport und Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete. Grundsätzlich kann im Übrigen Gemeindegebiet nur in begründeten Ausnahmefällen eine Baubewilligung erteilt werden. Der Entscheid liegt beim Kanton.

### **Art.124 Waldareal**

Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch das Waldgesetz 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 das Waldgesetz. Näher als in einer Horizontalabstand von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch im Wald bedarf einer Bewilligung durch den Forstdienst.

### **Art.125 Grundwasserschutzzonen und -areale, Gewässerschutzbereich**

#### **A. Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzone**

Sie umfassen die Gebiete, in denen die Nutzungsarten und die Tätigkeiten so organisiert werden müssen, dass sie die Qualität der zur Trinkwasserversorgung gefassten Quellen nicht gefährden.

Die Grundwasserschutzzonen im eigentlichen Sinn werden unterteilt in:

#### **Zone S1 (Fassungsbereich und Versickerungszonen)**

Sie ist eingezäunt und sollte im Besitze des Eigentümers der Fassung sein. Landwirtschaftliche Nutzung und jegliche Bauten sind verboten. Nur der Bau der zur Fassung nötigen Anlagen ist möglich.

#### **Zone S2 (engere Schutzzone)**

Bauten und Anlagen sowie Grabungen, welche die schützende Deckschicht nachteilig verändern, sind verboten. Das Ausbringen der Jauche ist generell unzulässig. Die Nutzung der Pflanzenbehandlungsmittel ist eingeschränkt. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.

#### **Zone S3 (weitere Schutzzone)**

Wohnbauten sind unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten für Industrie und Gewerbe sowie wesentliche Verminderungen der schützenden Deckschicht sind untersagt. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

Innerhalb der Grundwasserschutzzonen und der Grundwasserschutzzone muss der Gesuchsteller den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Insbesondere muss das erarbeitete Grundwasserschutzzonenreglement respektiert werden.

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

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

**B. Gewässerschutzbereich Ao**

Ein Gewässerschutzbereich Ao muss zum Schutz der Wasserqualität oberirdischer Gewässer, deren Infiltration Trinkwasserfassungen beeinflussen, ausgeschieden werden.

**Art.126 Naturgefahrenzonen (Anhang)**

**A.** Die Ausscheidung von Naturgefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.

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

## VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art.127 Ausnahmewilligungen

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 wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen verletzt werden.

Die Erteilung einer Ausnahmewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglements zu einer ausserordentlichen Härte führt,
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,
- für provisorische Bauten (längstens auf zwei Jahre hin)
- für touristische Bauten im öffentlichen Interesse

Die Ausnahmewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen in der öffentliche Auflage zu erwähnen. Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

### Art.128 Besitzstandgarantie / Wiederaufbau / Altrechtliche Bauten

Bestehende, rechtmässig erstellte altrechtliche 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 Besitzstandsgarantie 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.129 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.130 Bussen

Straftatbestände und Strafandrohungen sind in Art. 54 des kantonalen Baugesetzes geregelt.

### Art.131 Verjährung

Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit. Die Bussen verjähren in der gleichen Frist seit Rechtskraft der Busse.

Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungshandlung unterbrochen.

Die absolute Verjährung tritt nach sechs Jahren ein; Bei kumulativ ausgesprochenen Bussen nach zehn Jahren.

### Art.132 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.

**Art.133 Verweis auf das Kantonale Baugesetz**

Für alles nicht Geregelter wird auf das kantonale Baugesetz verwiesen.

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle früheren Reglemente aufgehoben.

Beschlossen durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.06.2012.

Beschlossen durch die Urversammlung vom 26.06.2012.

GEMEINDE OBERGOMS

Der Präsident:

Der Schreiber:

Christian Imsand

Daniel Biderbost

Der Staatsrat hat vorliegendes Reglement an seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx genehmigt.



## **VIII. Anhang**

- Anhang 1 „Vorschriften Naturgefahrenzonen“

# VORSCHRIFTEN

## welche die eigentumsrechtlichen Beschränkungen und die bautechnischen Anforderungen in den Naturgefahrenzonen der Gemeinde Obergoms festlegen

---



### Inhaltsverzeichnis

Artikel I. Einleitung .....	58
Artikel II. Allgemeine Vorschriften.....	59
Artikel III. Schneegefahr .....	60
Artikel IV. Hydrologische Gefahr.....	61
Artikel V. Geologische Gefahr.....	62
Artikel VI. Erdbebengefahr.....	64

---

## Artikel I. Einleitung

### 1. Ziel der Vorschriften

Die Vorschriften begleiten die Gefahrenzonenpläne. Sie legen die Baumassnahmen und eigentumsrechtlichen Beschränkungen fest, die zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, Tiere und bedeutenden Güter notwendig sind. Diese Dokumente werden gemäss den Gesetzesbestimmungen und den einschlägigen technischen Richtlinien und Normen erarbeitet. Sie sind ebenfalls Gegenstand einer öffentlichen Auflage.

### 2. Gefahrenart und Gefahrenstufe

Die Naturgefahrenzonen umfassen Flächen, die geologischen, hydrologischen und nivologischen Gefahren ausgesetzt sind. Man unterscheidet Zonen, mit erheblicher (rot), mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdung sowie einen Hinweis auf eine Restgefährdung (gelb-weiss gestrichelt) bei hydrologischen Gefahren oder sehr selten bei geologischen Gefahren.

Die Gefahrenstufe wird durch die variable Kombination der beiden Parameter der Intensität des Schadenereignisses und dessen Eintretenswahrscheinlichkeit definiert.

Die Gefährdung wird als erheblich bezeichnet, wenn sie weder beseitigt noch zumutbar vermindert werden kann. Eine solche Gefahrensituation kann nur aufgrund einer Gesamtuntersuchung des gefährdeten Gebiets überprüft werden.

Die Gefährdung wird als mittel bezeichnet, wenn sie durch gemeinsame und/oder einzelne Schutzmassnahmen zumutbar vermindert werden kann.

Die Gefährdung wird als gering bezeichnet, wenn sie durch einzelne Schutzmassnahmen zumutbar vermindert werden kann.

Die Gefährdung wird als Restgefährdung bezeichnet, wenn das Schadenereignis kaum wahrscheinlich ist und daher nur beim Ereignis durch Überwachungs-, Raumplanungs- oder andere Massnahmen behoben werden kann.

Hinsichtlich der Erdbebengefahr wird die Zone durch die nationale Erdbebengefährdungskarte bestimmt, die in der SIA-Norm 261 steht. Die Schutzmassnahmen werden durch das kantonale Baugesetz und dessen Vollziehungsverordnung geregelt.

### 3. Umkehrung des Nachweises (gemäss Art. 31 Abs. 4 kRPG):

Der Eigentümer des Grundstücks inkl. dessen Zufahrtsmöglichkeit kann den Nachweis erbringen, dass die Gefahr, die sein Grundstück gefährdet, durch Sicherheitsmassnahmen behoben oder infolge der günstigen Entwicklung der Gefährdung hinfällig geworden ist.

#### **4. Rolle der Vorschriften im Verhältnis zur Raumplanung**

Sobald die Gefahrenzonen rechtskräftig geworden sind, werden diese hinweisend in den Zonenutzungsplan und ins kommunale Bau- und Zonereglement (Art. 11 und 31 kRPG) übertragen.

## **Artikel II. Allgemeine Vorschriften**

### **1. Hauptsächliche eigentumsrechtliche Beschränkungen und bautechnische Anforderungen**

- Zonen mit erheblicher Gefährdung (rot): grundsätzlich Verbot jeglicher Baute;
- Zonen mit mittlerer Gefährdung (blau): Bau möglich aufgrund eines Gutachtens und der Vormeinung der kantonalen Behörde, welche die Schutzauflagen und –bedingungen festlegt;
- Zonen mit geringer Gefährdung (gelb) und Restgefahr (gelb-weiss): Bau möglich aufgrund der Vormeinung der kantonalen Behörde, welche die einzelnen Schutzauflagen und –bedingungen festlegt;

Für Bauten und Anlagen, deren Erstellung an einem bestimmten Ort der Zone mit erheblicher Gefahr aus spezifischen sicherheitsbedingten oder wirtschaftlichen Gründen unerlässlich ist, können Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

### **2. Rechtliche Auswirkungen**

Sobald die Gefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) vom Staatsrat genehmigt worden sind, werden diese für die Behörden und Privatpersonen rechtsverbindlich. Wenn die Gemeinde aber Kenntnis einer durch den kantonalen Spezialisten validierten Gefahrenkarte, oder wenn sie eine Gefahr identifiziert hat, ist die Gemeinde (ausserhalb der Bauzone die KBK) verpflichtet, noch vor der öffentlichen Auflage der sich daraus ergebenden Gefahrenzonen diesem Rechnung zu tragen.

### **3. Auskunft an den Gesuchsteller einer Baubewilligung**

Bei einem Baubewilligungsgesuch weist die Gemeindeverwaltung (ausserhalb der Bauzone die KBK) den Gesuchsteller auf den Gefahrenperimeter, in welchem sich seine Parzelle befindet sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen hin.

### **4. Kantonale Vormeinung**

Gemäss der kantonalen Bauverordnung ist für jedes Baugesuch, das innerhalb einer Gefahrenzone liegt, eine Vormeinung des kantonalen Spezialisten einzuholen. Für ein Bauprojekt neben einem Gewässer ist die Gemeinde (oder die KBK) verpflichtet neben der Berücksichtigung der hydrologischen Gefahr den Raumbedarf der Gewässer im Sinne von Art. 21 der Bundesverordnung über den Wasserbau einzuhalten.

### **5. Konformitätsbericht und Wohn- und Betriebsbewilligung**

Für jedes Bauwerk das innerhalb eines Gefahrengebietes erstellt worden ist, hat da Büro, das die Schutzmassnahmen für die Erlangung der Baubewilligung bestimmt und begleitet hat, ein Konformitätsbericht abzugeben. Die Gemeinde (oder die KBK) hat die sachgerechte Anwendung dieser Massnahmen zu kontrollieren. Laut Art. 59 der kantonalen Bauverordnung erteilt die Behörde aufgrund des Konformitätsberichts, zu welchem der kantonale Spezialist eine Vormeinung abgibt, die Wohn- und Betriebsbewilligung.

### **6. Kosten**

Sämtliche Kosten für das Fachgutachten, die Ausführung der einzelnen Schutzmassnahmen und der Konformitätskontrolle gehen zu Lasten des Gesuchstellers der Baubewilligung.

## **7. Alarmplan und Sicherheitsverbesserung**

Angesichts des sich verändernden Verhaltens der Gefahrengebiete können die baulichen Schutzmassnahmen durch ein Überwachungs- und/oder Alarmdispositiv ergänzt werden. Dies erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Spezialisten. Die Gemeinde trifft ihrerseits zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit des gefährdeten Gebiets die nötigen Vorkehrungen (Sanierung, Entwässerung der oberirdischen Gewässer, Schutzbauten, Auszonung, vorbestimmte Schutzmassnahmen, Anweisungen an die Bevölkerung, usw.).

## **8. Verstärkung der beschlossenen Massnahmen**

Bei Zu- oder Abnahme der Gefahrenstufe sind von der Gemeinde die nötigen Schritte zur Änderung der Schutzmassnahmen vorzunehmen. Sie hat auf dieselbe Weise zu verfahren falls eine nachträgliche Studie eine Änderung des genehmigten Gefahrenzonenplans vorschlagen sollte.

## **9. Ausserordentliche Massnahmen**

Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde gegebenenfalls aufgrund der Vormeinung des kantonalen Spezialisten ausserordentliche Massnahmen wie die Evakuierung der gefährdeten Zone anordnen. Die zuständige Behörde kann auch entschädigungslos die erteilten Bewilligungen zurückziehen.

## **10. Schadenfall**

Im Fall eines Schadenereignisses übernimmt die Gemeinde bzw. der Kanton nicht die Behebung der an den Grundstücken und anderen Privateinrichtungen angerichteten Schäden und die Wiederherstellung der Zufahrtswege.

## **11. Übergangsmassnahmen**

Aufgrund der Gefahrenkarten allein kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von Fall zu Fall von den Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenreglemente abweichen. Hierfür stützt sie sich auf die Vormeinung des kantonalen Spezialisten. In den Teilen des Gebiets, wo die Gefahrenzonenpläne und die entsprechenden Vorschriften in Erarbeitung sind, entscheidet die zuständige Baubewilligungsbehörde über die Verträglichkeit von jedem Bau- oder Umbauprojekt eines bestehenden Bauwerks aufgrund der Vormeinung des kantonalen Spezialisten. Die zuständige Baubewilligungsbehörde entscheidet über die Einstellung des Bewilligungsverfahrens für jedes Projekt, das einer Gefährdung im Sinne der Baugesetzgebung ausgesetzt werden kann.

# **Artikel III. Schneegefahr**

## **1. Zone mit erheblicher Gefährdung**

In der Zone, die erfahrungsgemäss einer hohen Lawinen-, Schneerutsch- und Eisabsturzgefahr ausgesetzt ist oder die voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden können dort bewilligt werden, wenn die Anzahl der bedrohten Personen und Tiere vermindert oder die Sicherheit erhöht werden kann (z.B. durch Verstärkungsmassnahmen). Für alle in einer solchen Zone stehenden Wohnbauten stellt die Gemeinde eine Alarmorganisation und einen Evakuierungsplan auf.

## **2. Zone mit mittlerer Gefährdung**

In einer solchen Zone sind Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 oder jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Hotels, Restaurants, Ferienlager, Geschäfte, usw.), grundsätzlich verboten.

Die übrigen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund eines von einem spezialisierten Büro erstellten Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, gestattet. Dieses Gutachten umschreibt die baulichen Massnahmen, die entsprechend den vorge-

schlagenen Ereignisszenarien zu ergreifen sind. Es untersteht der Genehmigung des kantonalen Spezialisten.

Umbau-/Renovationsprojekte und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden werden dort nicht bewilligt, wenn sie zu einer Erhöhung der Anzahl der gefährdeten Personen führen.

Für alle in einer solchen Zone stehenden Wohnbauten stellt die Gemeinde eine Warnorganisation und einen Evakuierungsplan auf.

### **3. Zone mit geringer Gefährdung**

Diese Zonen befinden sich im Auslaufgebiet von Staublawinen mit schwächeren Druckauswirkungen. Von Fall zu Fall können Schutzmassnahmen angefordert werden (verstärkte Baute, Verkehrsbeschränkung, usw.).

### **4. Gefährdete Zufahrt**

Isolierte Flächen, die nur über längere Strecken mit höherem Gefahrenzonengrad zugänglich sind, sollen wie Gebiete mit diesem höheren Gefahrengrad behandelt werden.

### **5. Eisabstürze**

Bei Eisabsturzgefahr gelten von Fall zu Fall dieselben Vorschriften wie bei Lawinenniederhängen oder Steinschlägen.

## **Artikel IV. Hydrologische Gefahr**

### **1. Zone mit erheblicher Gefährdung**

In der Zone, die erfahrungsgemäss einer erheblichen hydrologischen Gefährdung (Überschwemmung, Erosion und Murgang) ausgesetzt ist, oder die voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten über die gesamte gefährdete Zone ermöglicht der kantonalen Behörde die bedingte Freigabe der ganzen oder eines Teils der Zone für den Bau. Was die Rhone angeht, so betreffen diese Baumöglichkeiten lediglich Gefahrenperimeter mit langsamem Wasseranstieg und sofern eine spezifische Regelung sowie ein kommunaler Evakuationsplan erstellt und genehmigt worden sind.

Einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen rot eingetragen sind.

### **2. Zone mit mittlerer Gefährdung**

Innerhalb dieser Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche oder eine Nutzungsänderung darstellt, dem Baubewilligungsgesuch ein durch ein Fachbüro erstelltes Gutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Spezialisten unterbreitet wird, beschreibt die Situation und schlägt aufgrund der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Dieses umfasst die detaillierte Gefahrenkarte des Sektors inklusiv Berechnung der Energien und der von den Schutzbauwerken und übrigen Verstärkungen der Aussenmauern aufzunehmenden Stossrichtungen sowie Vorschläge zu Verminderung der Schäden durch Wasser- oder Schlammeinbruch und zur Vermeidung der Risiken für die Personen ausserhalb der Gebäude.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Innerhalb dieser Zone sind in Ermangelung oder in Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen, sofern das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen:

- das Bauprojekt ist so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude den Stosswirkungen, der Erosion sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält.
- Gegebenenfalls werden auch Schutzmassnahmen für die Parzelle vorgeschlagen, sofern es sich um häufig genutzte Orte handelt (Zufahrten, Terrassen, Spielplätze, ...).

Einer mittleren Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen blau eingetragen sind.

Die Gemeinde erstellt Anweisungen für ihre Bewohner und errichtet ein Alarmsystem mit einem Evakuierungsplan.

### **3. Zone mit geringer Gefährdung**

Innerhalb dieser Zone hat für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen: Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Mauer, Verkleinerung der Öffnungen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw. beizulegen, die dem Standort und der Ausrichtung der Gefahrenquelle entsprechen. Diese Schutzmassnahmen sind der kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Massnahmen sein.

Einer geringen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb eingetragen sind.

### **4. Zone mit Restgefährdung**

Innerhalb dieser Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, die Vormeinung des kantonalen Spezialisten erforderlich.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Einer Restgefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelbweiss gestrichelt eingetragen sind.

## **Artikel V. Geologische Gefahr**

Im Bereich der geologischen Gefahren ist das Kantonsgebiet Bergstürzen, Steinschlägen, Bodenabsackungen, Rutschungen und Murgängen ausgesetzt. Die Erdbebengefahr wird im nachfolgenden Kapitel behandelt.

### **1. Zone mit erheblicher Gefährdung**

In der Zone, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt ist, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten über die gesamte gefährdete Zone ermöglicht der kantonalen Behörde die bedingte Freigabe der ganzen oder eines Teils der Zone für den Bau und die Festsetzung ihrer Bedingungen.

Einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen rot eingetragen sind.

## 2. Zone mit mittlerer Gefährdung

Innerhalb dieser Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche oder Nutzungsänderung darstellt, dem Baubewilligungsgesuch ein durch ein Fachbüro erstelltes Gutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Spezialisten unterbreitet wird, beschreibt die Situation und schlägt aufgrund der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Dieses umfasst insbesondere:

- bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen: einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung des auf oberflächliche oder unterirdische Gewässer sowie auf das Vorkommen von verschlechtertem Gestein in der Tiefe zurückzuführenden Risikos. Die zu ergreifenden Schutzmassnahmen betreffen die Fundamentsart, die Versteifung des Untergeschosses, spezielle Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.;
- bei Steinschlägen oder ähnlichen Phänomenen: das Intensität/Wahrscheinlichkeits-Diagramm des Phänomens betreffend die Parzelle, die kollektive oder individuelle Schutzart sowie die Berechnung der Energien und der durch die vorgeschlagenen Schutzbauten aufzunehmenden Stosswirkungen.

Innerhalb dieser Zone sind in Ermangelung oder in Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen, sofern das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen:

- hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene:
  - a) das Gebäude ist auf einer wasserbeständigen Stahlbetonbodenplatte zu erstellen und die Verbindung zur darüber liegenden Platte ist ebenfalls aus Stahlbeton, damit ein steifer Kasten gebildet wird, zu erstellen;
  - b) das gefasste Oberflächen- (Dächer, asphaltierte Zufahrtstrassen, usw.) und Grundwasser (Drainage) ist mittels unverformbaren Kanalisationen an die kommunale Kanalisation anzuschliessen;
  - c) die Aushubarbeiten sind gemäss den rechtsgültigen Sicherheitsnormen auszuführen.
- hinsichtlich Steinschläge oder ähnlicher Phänomene ist das Bauprojekt so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude den aufgrund der berücksichtigten Szenarien berechneten dynamischen Stosswirkungen standhält.

Einer mittleren Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen blau eingetragen sind.

## 3. Zone mit geringer Gefährdung

Innerhalb einer solchen Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

- Hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene sind die oben genannten baulichen Mindestmassnahmen innerhalb der Perimeter mit mittlerer Gefahr grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über oder gleich 700 m<sup>3</sup> gemäss SIA-Norm anzuwenden. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller jedoch Abweichungen von diesen Vorschriften vorschlagen.
- Hinsichtlich Steinschläge oder ähnlicher Phänomene hat der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen: Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, Innen- und Ausseneinrichtungen, usw. beizulegen. Diese Schutzmassnahmen hängen vom Standort und von der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle ab und sind der zuständigen kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Einer geringen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb eingetragen sind.

#### **4. Zone mit Restgefährdung**

Innerhalb einer solchen Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, die Vormeinung des kantonalen Spezialisten erforderlich. Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Einer Restgefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelbweiss gestrichelt eingetragen sind.

### **Artikel VI. Erdbebengefahr**

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren bewilligungspflichtigen Bauens. In Agglomerationen und empfindlichen Industriezonen wird die Gemeinde gebeten, eine spektrale seismische Mikrozonierungskarte zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III der SIA-Norm 261 sowie Bauwerke, die der Störfallverordnung (StFV) unterstellt sind, gefordert.

Gemäss Art. 24, 36 und 42 der kantonalen Bauverordnung, die seit dem 1. Juli 2004 in Kraft ist, müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260 und folgende berücksichtigen, damit erdbebensicher gebaut wird. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen und Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbebengutachten mittels kantonalen Formularen beizulegen.

\*\*\*\*\*

Sitten, den 18 Juni 2008  
[NAGE-Vorschriften\_180608]