



**Steg-Hohtenn**  
Gemeinde

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Die Gemeinde S T E G erlässt,

**Hinweis**

***„Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes 2018 (BauG) und der kantonalen Bauverordnung 2018 (BauV) unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem kommunalen Bau- und Zonenreglement (BZR) .***

- gestützt auf das kant. Raumplanungsgesetz vom 23. Jan. 1987 (kRPG)
- gestützt auf das kant. Baugesetz (BauG) vom 8. Feb. 1996 und die Bauverordnung (BauV) vom 2. Okt. 1996 sowie die Ergänzungen vom 7. April 2004
- gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom 3. Sept. 1965
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

**nachstehendes Bau- und Zonenreglement.**

angenommen durch die Urversammlung am: 8. September 2008

genehmigt durch den Staatsrat am: .09.06.2010.

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG</b>	<b>5</b>
Art. 1	Örtlicher und sachlicher 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	10
Art. 14	Besondere Unterlagen	10
Art. 15	Prüfung durch die Gemeinde	11
Art. 16	Öffentliche Planaufgabe, Baugespann	11
Art. 17	Einsprachen gegen das Baugesuch	12
Art. 18	Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung	12
Art. 19	Entscheid über das Baugesuch	12
Art. 20	Baubeschwerde, aufschiebende Wirkung	13
Art. 21	Geltung der Baubewilligung	13
Art. 22	Baubeginn, Anschlag der Baubewilligung	14
Art. 23	Projektänderungen ohne Planaufgabe	15
Art. 24	Baukontrolle	15
<b>III</b>	<b>PLANUNGSMITTEL</b>	<b>16</b>
Art. 25	Reglemente und Pläne	16
Art. 26	Nutzungsplan / Zonennutzungsplan	17
Art. 27	Verkehrs- und Versorgungsrichtplan	17
Art. 28	Fuss- und Wanderwege	18
Art. 29	Stand der Erschließung / Erschliessungsprogramm	18
Art. 30	Sondernutzungspläne	18
<b>IV</b>	<b>BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN</b>	<b>19</b>
Art. 31	Grenzabstand	19
Art. 32	Gebäudeabstand	20
Art. 33	Näher- und Grenzbaurecht	20
Art. 34	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	20

---

---

Art. 35	Gebäudehöhe	21
Art. 36	Geschosszahl, Vollgeschosse	21
Art. 37	Ausnutzungsziffer	22
Art. 38	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)	23
Art. 39	Ausnutzungsregister	23
<b>V</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>23</b>
1.	<u>Baugebiet und Erschliessung</u>	23
Art. 40	Baugebiet	23
Art. 41	Baulanderschliessung	24
Art. 42	Erschliessungsgrad	24
Art. 43	Landumlegung und Grenzregulierung	25
2.	<u>Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit</u>	25
Art. 44	Unterhalt der Bauten	25
Art. 45	Störung der öffentlichen Ordnung	26
Art. 46	Benützung des öffentlichen Grundes	26
Art. 47	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	26
Art. 48	Schneeräumung	26
Art. 49	Feuerpolizei	27
Art. 50	Behindertengerechtes Bauen	27
Art. 51	Kinderspielplätze	27
Art. 52	Immissionen	27
Art. 53	Energiesparmassnahmen	28
Art. 54	Einstellräume	28
Art. 55	Düngereinrichtungen	28
3.	<u>Ortsbild- und Landschaftsschutz</u>	28
Art. 56	Schutz des Ortsbildes	28
Art. 57	Schützenswerte Bauten und Naturobjekte	29
Art. 58	Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren	29
Art. 59	Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten	30
Art. 60	Antennen und Reklameeinrichtungen	30
Art. 61	Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen	30
Art. 62	Schutz von Wasserläufen	31
4.	<u>Strassen und Baulinien</u>	31
Art. 63	Baulinienplan	31
Art. 64	Vorspringende Gebäudeteile	32
Art. 65	Parkierung	32
Art. 66	Ausfahrten, Garagenvorplätze	32
Art. 67	Private Strassen und Wege	33

---

---

<b>VI</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	34
1.	<u>Zoneneinteilung</u>	34
Art. 68	Zoneneinteilung	34
2.	<u>Zonenordnung</u>	35
Art. 69	Dorfzone D	35
Art. 70	Kernzone K	35
Art. 71	Wohnzone W2	36
Art. 72	Wohnzone W3, WG3	36
Art. 73	Wohnzone W4, WG4	36
Art. 74	Wohnzone W5, W5-A, WG5	37
Art. 75	Gewerbezone G	37
Art. 76	Industriezone I	38
Art. 77	Zone für öffentliche Bauten + Anlagen ö B + A	38
Art. 78	Zone für Verkehrsanlagen VA	38
Art. 79	Landwirtschaftszonen LZ, RZ	38
Art. 80	Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ, NSZ	39
Art. 81	Weilerzone WZ	40
Art. 82	Freihaltezonen FZ	40
Art. 83	Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN	40
Art. 84	Übriges Gemeindegebiet üG	40
Art. 85	Waldareal und Baumbestände WD	40
Art. 86	Quell- und Grundwasserschutzzonen QZ	41
Art. 87	Naturgefahrenzonen NAGE	42
<b>VII</b>	<b>SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN</b>	42
Art. 88	Ausnahmebewilligungen	42
Art. 89	Besitzstandgarantie / Wiederaufbau	43
Art. 90	Gebühren	43
Art. 91	Bussen	43
Art. 92	Verjährung	44
Art. 93	Inkrafttreten	44

## **ANHANG I**

Vorschriften, welche die eigentumsrechtlichen Beschränkungen und die bautechnischen Anforderungen in den Naturgefahrenzonen der Gemeinde Steg festlegen vom 9.10.08

---

---

**Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Steg****I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG**

---

**Art. 1****Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich**

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

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

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

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

**Art. 2****Zuständigkeit, Vollzug**

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

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

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

**Art. 3****Verantwortung**

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

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

---

---

**II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

---

**Art. 4****Recht auf Baubewilligung**

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.

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

**Art. 5****Bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

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, der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen) sowie Erdbohrungen und andere alternative Heizsysteme;
    - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Wärmepumpen, freistehenden Kaminen, Gartencheminées oder ähnliche Feuerstellen, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;
    - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
    - d) Mauern und Einfriedungen;
    - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrtrichts sowie von Misthöfen, Jauchegruben und Biogasanlagen;
    - f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
    - g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;
-

- 
- h) Sportanlagen und Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
  - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
  - k) Reklameeinrichtungen.
4. Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:
- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
  - b) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;
  - c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
  - d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quelfassungen, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

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

## **Art. 6**

### **Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen**

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) kleinere Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung, wie Wege und Treppen;
  - b) Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind, sofern es sich nicht um klassierte, inventarisierte oder besonders schützenswerte Bauten handelt;
  - c) Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 1 m<sup>3</sup> Inhalt.

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

## **Art. 7**

### **Änderungen von Bauten und Anlagen**

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

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsbauten inkl. Fenster + Türen;
  - b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und der 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, welches Aufschluss gibt über die Bebaubarkeit eines bestimmten Grundstückes.

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

**Art. 9****Form des Baugesuches**

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

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

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in 7-facher Anzahl für grössere und in 3-facher für kleinere Neu- und Umbauten beizulegen:

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

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

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

Im Baugesuch sind beizulegen oder 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 sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
  - g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der beschäftigten Personen;
-



- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;
- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- k) die Berechnung der Ausnützungsziffer und den energetischen Projektnachweis und der Nachweis der vorgeschriebenen Erdbebensicherheit sowie deren Berechnung in nachprüfbarer Form;
- i) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen u.a.m.);
- m) die Baukosten, jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

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

## **Art. 11**

### **Form des Situationsplanes**

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

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 10 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er sie, 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 Ausnützungsziffer;
  - b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
  - c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
  - d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
  - e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
  - f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
  - g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
  - h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
  - i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
  - k) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
-

- l) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- m) den Standort der nächsten Hydranten;
- n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

### **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 Rauchzugsanlagen 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 Dossier mit Originalphotos beizulegen.

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

### **Art. 14**

#### **Besondere Unterlagen**

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 und gewerbliche Bauten sowie für Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten weiteren Unterlagen und Angaben;
- c) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders heiklen Verhältnissen (Einkaufszentren, Campingplätzen usw.) kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Angaben,

---

wie insbesondere zusätzliche Planunterlagen über den Bauvorgang und die Sicherheitsverfahren,

Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie jede andere zusätzliche, für die Behandlung des Baugesuches notwendige Angabe verlangen.

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

Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.

## **Art. 15**

### **Prüfung durch die Gemeinde**

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

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

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

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

## **Art. 16**

### **Öffentliche Planaufgabe, Baugespann**

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 berühren, kann von einer Publikation im Amtsblatt abgesehen werden.

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 rechts

---

---

kräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

## **Art. 17**

### **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 zu laufen. Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.

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

## **Art. 18**

### **Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung**

Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchsstellers und der Behörde über Privatrechte Dritter, 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, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Sie kann dies auch im Falle von Rechtsverwahrungen tun. Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

## **Art. 19**

### **Entscheid über das Baugesuch**

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 Planaufgabe mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen in 5-facher 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 Subventionen sind in besonderen Verfahren bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.

Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 30 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen beigelegt.

## **Art. 20**

### **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 anerkannt, so kann vom Beschwerdeführer die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigungen 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. 21**

### **Geltung der Baubewilligung**

#### **1. Sachliche und persönliche Geltung**

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Interessierte können von einer Baubewilligung oder einer Sonderbewilligung, deren Er

teilung 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- und in der Weilerzone;
- b) Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24 RPG und Artikel 31 kBauG.

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.

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 kann ausgeschlossen werden, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid verändert haben.

### **Art. 22**

#### **Baubeginn, Anschlag der Bewilligung**

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.

---

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

Laut Art. 52 bis der kantonalen Bauverordnung (Änderung vom 7. April 2004) hat der Inhaber einer Baubewilligung ab Beginn und während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle an einem gut sichtbaren Ort eine Bescheinigung der Baubewilligung anzuschlagen.

Der Inhaber einer Baubewilligung ist verpflichtet, für Bauten innerhalb der Bauzone der Gemeinde und für Bauten ausserhalb der Bauzone der KBK den Baubeginn und das Bauende zu melden.

### **Art. 23 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 Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, ist ein neues Baugesuch einzureichen.

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung betroffenen Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung und ohne neues Baugesuchsverfahren fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarrechtliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten (vgl. Art. 57 kBauV).

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 nachbarrechtlichen Interessen berührt werden.

### **Art. 23 Baukontrolle**

Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Dazu hat der Bauherr oder sein Vertreter dem Gemeinderat schriftlich Anzeige zu erstatten, um insbesondere folgende Kontrollen durchführen zu können:

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

- 
- a) die Gebäudehöhen sowohl vor Erstellen der Kellerdecke als auch vor Erstellen des Dachstuhls oder der obersten Decke,
  - b) die Sauberhaltung oder unverzügliche Reinigung der Fahrbahn bei Verschmutzung durch den Bauverkehr und das Einhalten des Verbotes, Bauabfall zu verbrennen.
4. Nach Vollendung der Bauarbeiten:  
die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter prüft binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Übereinstimmung mit den Plänen. Falls eine Baukontrolle nicht stattfindet, kann nach dieser Frist die Arbeit 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 Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten. Sie kann ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern.

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

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

### III PLANUNGSMITTEL

-----

#### Art. 25

#### Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

- a) Reglemente
    - Baureglement mit Zonenordnung
    - Kanalisationsreglement
    - Wasserversorgungsreglement
    - Kehrrichtreglement
    - Energiesparreglement
    - alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen.
  - b) Pläne
    - Nutzungsplan und Zonennutzungsplan
    - Verkehrs- und Versorgungsrichtplan
    - Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
    - Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
-



- 
- c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:
- Sondernutzungspläne (kRPG Art. 12)
  - Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).

## **Art. 26**

### **Nutzungsplan / Zonennutzungsplan**

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

Der Nutzungs- und 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.

Die Nutzungs- und Zonennutzungspläne können laut Art. 11 kRPG auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (Bauentwicklungsgebiete).

## **Art. 27**

### **Verkehrs- und Versorgungsrichtplan**

- a) Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und die Fuss- und Wanderwege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.
-

- b) Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bautappen 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 der Versorgungsrichtplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden.

## **Art. 28**

### **Fuss- und Wanderwege**

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:

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

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens.

Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert. Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

## **Art. 29**

### **Stand der Erschliessung / Erschliessungsprogramm**

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 nach.

Der Übersichtsplan und das Erschliessungsprogramm können bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

## **Art. 30**

### **Sondernutzungspläne**

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

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

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

b) Quartierplan

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

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

c) Gestaltungsplan

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

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

## IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

-----

### Art. 31

#### Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

Bei Gebäuden wird zwischen dem kleinen Grenzabstand "a" und dem grossen Grenzabstand "A" unterschieden.

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird an der Hauptfassade und senkrecht zu dieser bis zur Grenze gemessen. In der Regel ist die Hauptfassade die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn bedeutende Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen. Bei eingeschossigen Anbauten ist nur der kleine Grenzabstand einzuhalten. Zur Bestimmung des grossen Grenzabstandes wird das Giebfeld nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie zu stehen, kann der grosse Grenzabstand auch auf einer der Seitenfassaden festgelegt werden, sofern die in der Zonenordnung festge

---

legte Ausnutzungsziffer, die verlangten Kinderspielflächen und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge im Erdgeschoss, Balkone, Erker, Veranden, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m beim kleinen und 2.00 m beim grossen Grenzabstand. Hauseingänge und Erker dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 63 und 64.

### **Art. 32**

#### **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 einzuhalten. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss mindestens der Grenzabstand eingehalten werden.

### **Art. 33**

#### **Näher- und Grenzbaurecht**

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

Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie dieser Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

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

### **Art. 34**

#### **Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag**

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die Gebäudelänge ist in der Zonenordnung für jede Zone einzeln festgelegt (vgl. Art. 69ff).

Ist eine Gebäudeseite des Hauptbaues grösser als die in der Zonenordnung festgelegte Länge, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 der entsprechenden Mehrlänge (Mehrlängenzuschlag) für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand.

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

---

## **Art. 35 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche Boden. Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante der

Fusspfette (Seitenhöhe) bzw. bis zur Oberkante der Firstpfette (Firsthöhe) gemessen. Bei Flachdächern gilt als Seitenhöhe die Höhe bis zur Oberkante der festen Brüstung über dem

letzten Vollgeschoss, als Gebäudehöhe die Höhe bis zur Oberkante der höchsten Decke des Dachgeschosses. Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen. Bei im Hang versetzten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden Baukörper separat berechnet.

Dachaufbauten und Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als 1/2 der entsprechenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder vom Bauamt ein Fixpunkt festgesetzt (vgl. Art. 12k und 13b BZR).

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.

## **Art. 36 Geschosszahl, Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Art. 69ff) festgelegt. Als Vollgeschosse gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

- a) Untergeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn sie laut kantonalem Baugesetz Art. 12 nicht mit mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder dem fertig bearbeiteten Boden herausragen und überdies folgende Bedingungen erfüllen:
- im ebenen Gelände darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des natürlich gewachsenen oder neu abgegrabenen Bodens liegen. Andernfalls gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.
  - 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 Bodens liegen. Bergseits darf die Oberkante dieser Decke max. 1.0 m über dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden liegen. Andernfalls gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.

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

- b) Dachgeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe gemessen an der Verlängerung der Fassade nicht mehr als 1.20 m Höhe (inkl. Fusspfette) beträgt und ihre

---

Bruttogeschossfläche zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche nicht übersteigt.

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

### Art. 37

#### Ausnutzungsziffer

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

Sie wird wie folgt berechnet:

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

#### a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

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

Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen ausserhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen, Heizungs- und Tankräume;
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Depots etc.
- Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie nichtanrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone,
- verglaste Räume (Veranda, Gewächshaus, Wintergarten) bis 12 m<sup>2</sup>.
- Gemeinschafts-Aufenthaltsräume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich offen steht
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.

#### b) Anrechenbare Landfläche (LF)

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

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstücks auf eine andere Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist in der Regel nur unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken zulässig. Im Rahmen eines Quartier- oder Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über das ganze Grundstück gemessen eingehalten wird.

---

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

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 soll eine zusätzliche Ausnutzung von 15% nicht überschreiten.

Aufgrund des Gesetzes zur Förderung des MINERGIE-Standards im Gebäudebereich gewährt die Gemeinde für Bauten, die diesen Standard erfüllen einen zusätzlichen Bonus von 15%, jedoch maximal 0.15, auf die im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde vorgesehenen Ausnutzungsziffern.

**Art. 39****Ausnutzungsregister**

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

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

Dieses Register ist regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen. Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

**V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**  
-----**1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG****Art. 40****Baugebiet**

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

- a) Bauzonen 1. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig, vollflächig dargestellt):  
Dies sind Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung unter Einhaltung der Grenzwerte (LSV) baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der Erschliessung voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.
  - b) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig umrandet):  
Dies sind Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt und erschlossen werden.  
Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 40 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.

#### **Art. 41**

##### **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 Erteilung der 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 bei Baubeginn rechtlich sichergestellt und spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen 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. 42**

##### **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. Sie kann vorsehen, dass die Detailerschliessung auf Kosten der Bodeneigentümer durchgeführt wird (kRPG Art. 15).

## **Art. 43**

### **Landumlegung und Grenzregulierung**

#### a) Landumlegung

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

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

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

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.

## 2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT, FEUERPOLIZEI + GESUNDHEIT

### **Art. 44**

#### **Unterhalt der Bauten**

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde auszuführen. Sie entsprechen den feuer-, gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen.

Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.

Bauherren und Ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.

Für Arbeiterunterkünfte, die Verpflegung am Arbeitsplatz, Bauplatzeinrichtungen und bei allen Bauvorgängen sind die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung zu erfüllen.

**Art. 45****Störung der öffentlichen Ordnung**

Landschaft, Umwelt, Siedlungen, Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern.

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

**Art. 46****Benützung des öffentlichen Grundes**

Öffentlicher Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Masse benutzt werden.

Bei im Bau befindlichen Gebäuden haben die betreffenden Unternehmer die Plätze, Strassen und Trottoirs in gutem und reinlichem Zustand zu erhalten. Alle öffentlichen Anlagen wie Brunnen, Hydranten, Wasserläufe usw. müssen benutzbar und die Strassensignale sichtbar bleiben. Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich fachgemäss instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

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

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser oder Oberflächenwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren oder 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.

Die obigen Bestimmungen gelten auch für die bestehenden Gebäude.

**Art. 48****Schneeräumung**

Die Schneeräumung der Eingänge und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen. Muss für die Wegschaffung von Schnee öffentliche Strassen, Wege oder Plätze benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen. Das Einwerfen von Schnee auf öffentliche Strassen ist untersagt.

---

**Art. 49****Feuerpolizei**

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

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

**Art. 50****Behindertengerechtes Bauen**

Die neuen öffentlichen und privaten der Öffentlichkeit zugänglichen Gebäude und Anlagen müssen so angelegt sein, dass sie für behinderte Menschen zugänglich und benützbar sind. Dies gilt auch für entsprechende, bestehende Bauten, sofern dadurch nicht offensichtlich unverhältnismässige Kosten entstehen.

Die neuen Mehrfamilienhäuser mit mehr als 4 Wohnungen und die neuen Gebäude mit mehreren Arbeitsplätzen sind so zu erstellen, dass den Bedürfnissen der behinderten Menschen Rechnung getragen wird. Im Übrigen gilt die kantonale Gesetzgebung.

**Art. 51****Kinderspielplätze**

Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 20 % der gesamten Wohnfläche mindestens aber 60 m<sup>2</sup> ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fließenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

**Art. 52****Immissionen**

Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums alle übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu verhindern. Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

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

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung werden in der Zonenordnung (Art. 69ff) zugeordnet. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen

oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

---

**Art. 53****Energiesparmassnahmen**

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.

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

**Art. 54****Einstellräume**

In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen hat die Bauherrschaft geeignete Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen. Diese müssen leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein. Die Fläche pro Wohnung soll mindestens 1.5 m<sup>2</sup> betragen.

**Art. 55****Düngereinrichtungen**

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

Ausserhalb der Bauzone gelegene, neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben müssen mind. 6.0 m Abstand bis zur nächsten Bauzonengrenze einhalten.

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

**3. ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ****Art. 56****Schutz des Ortsbildes**

Bauten, Anlagen, Reklamen und Hinweisschilder dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder in ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachformen u.a.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden.

Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.

---

---

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

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

## **Art. 57**

### **Schützenswerte Bauten und Naturobjekte**

Der Gemeinderat bezeichnet in Hinweisinventaren in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Heimatschutzkommission (KHK) die Bauten und Naturobjekte, welche im Sinne von Artikel 26 c) BZR schützenswert sind. Dieses Inventar ist von der Urversammlung zu genehmigen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Bei Baugesuchen, welche diese Bauten betreffen, ist die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und der KHK einzuholen.

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

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

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

## **Art. 58**

### **Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren**

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

---

**Art. 59****Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten**

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt für Satteldächer in der Regel 35 bis max. 60%.

Die Neubauten sind in der Dorfzone und in der W2 mit der ortsüblichen Dachart zu decken. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden. Neubedachungen in Blech sind in den Gewerbezononen und für Ökonomiegebäude ausserhalb der Bauzone gestattet.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte sind gestattet (Ausnahme: innerhalb eines genehmigten Steinplattenperimeters). Deren Gesamtlänge darf jedoch 1/2 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss mindestens 2.0 m betragen.

Attikageschosse müssen unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt Aussenwand und Oberkante der festen Brüstung zurückliegen. Ausnahmen zu diesen Bestimmungen sind für Liftaufbauten und Treppenhäuser zulässig.

**Art. 60****Antennen und Reklameeinrichtungen**

Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

Parabolantennen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat bei alten Bauten eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

Reklameschilder, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

**Art. 61****Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen**

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

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Damit die Durchgänge für landwirtschaftliche Zwecke gesichert bleiben, kann der Gemeinderat verlangen, dass neue Einfriedungen nur in einem Abstand von 1.0 m von der Grundstücksgrenze erstellt werden dürfen.

**Art. 62****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 bleibt 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.

**4. STRASSEN UND BAULINIEN****Art. 63****Baulinienplan**

- a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann. Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Längs einer Baulinie muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung vom Staatsrat homologiert werden. Rechtskräftige Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei.
  - b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien 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.
  - c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
  - d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 66). Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.
-

**Art. 64****Vorspringende Gebäudeteile**

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

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

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

**Art. 65****Parkierung**

- a) Bei Neubauten und grösseren Umbauen sind in den Dorfgebieten auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privaten Grund zu entfallen. Bei Wohnbauten ist pro 5 Wohnungen zusätzlich ein für Besucher zur Verfügung stehender Besucherparkplatz einzurichten. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest.

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

In der Regel ist für alle für patent- und bewilligungspflichtige Betriebe mit Bewilligungen K, L und M (vgl. Art. 37 Abs. 1 VGG) für je 10 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche, bei Hotelbauten für je 2 Zimmer und bei Geschäftshäusern für je 50m<sup>2</sup> je ein Parkplatz zu erstellen.

Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen in unmittelbarer Umgebung zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme ist von der Urversammlung festzulegen.

**Art. 66****Ausfahrten, Garagenvorplätze**

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

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

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen.



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. 67

### 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.

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

Bestehende Privatstrassen können bei öffentlichem Interesse von der Gemeinde gegen eine angemessene Entschädigung übernommen werden.

## VI ZONENVORSCHRIFTEN

---

### 1. ZONENEINTEILUNG

#### Art. 68

**Zoneneinteilung** (Zonennutzungsplan Mst. 1:2'000, Nutzungsplan 1:10'000)

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

	Bezeichnung	Farbe
A) <u>Bauzonen</u>		
Dorfzone	D	braun
Kernzone	K	dunkelbraun
Wohnzone 2: (2-geschossig)	W2	hellbraun
Wohnzone 3: (3-geschossig)	W3	orange
Wohn- und Gewerbezone WG3: (3-geschossig)	WG3	orange-violett
Wohnzone 4: (4-geschossig)	W4	rot
Wohn- und Gewerbezone WG4: (4-geschossig)	WG4	rot- violett
Wohnzone 5: (5-geschossig)	W5	dunkelrot
	W5-A	dunkelrot-grün
Wohn- und Gewerbezone 5: (5-geschossig)	WG5	dunkelrot-violett
Gewerbezone	G	violett
Industriezone	I	hellviolett
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	ö B+ A	grau-grün
Zone für Verkehrsanlagen	VA	gelb
B) <u>Landwirtschaftszonen</u>		
Landwirtschaftszone 1. Priorität	LZ 1	dunkelgrün
2. Priorität	LZ 2	hellgrün
Rebbauzone	RZ	olivgrün

C) <u>Schutzonen</u>		
Landschaftsschutzonen	LSZ	div. grün umrandet
Naturschutzonen	NSZ	div. grün umrandet
D) <u>Weitere Zonen</u>		
Weilerzone	WZ	gelb-grün
Freihaltezone	FZ	maigrün
Zone mit unbestimmter Nutzung	ZUN	weiss-grün Punktraster
Übriges Gemeindegebiet	üG	weiss
E) <u>Zonen nach Spezialgesetzgebung</u>		
Waldareal und Baumbestände	WD	Planraster
Quellschutzonen	QZ	schwarz gestrichelt
Naturgefahrenzonen	NAGE	rot oder blau gestrichelt, Signetraster

## 2. ZONENORDNUNG

### Art. 69

#### 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.

Geschosszahl: entsprechend den umliegenden Bauten, max. jedoch 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: entsprechend den umliegenden Bauten, jedoch:

Seitenhöhe: O.K. Fusspfette max. 9.00 m

Fristhöhe: O.K. Firstpfette max. 12.00 m

Gebäuelänge: je nach bestehender Baustruktur

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

Lärmempfindlichkeit: Stufe II.

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den umliegenden Bauten der Dorfzone weitgehend anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat nach Einholen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Dienststellen, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er dann den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

### Art. 70

#### Kernzone K

Zweck der Zone: Wohn- und Geschäftshäuser mit hoher Ausnutzung

Bauweise: offen oder geschlossen

Geschosszahl:	max. 5 Geschosse und Attika		
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe:	O.K. Fusspfette	max. 14.50 m
	Firsthöhe:	O.K. Firsthöhe	max. 17.50 m
Grenzabstände:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3 m:		
Ausnutzung:	az = 1.5	ohne Quartierplan	
	az = 1.7	mit Quartierplan	
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II		

Besondere Bestimmungen:

- Die Überbauung der Kernzone erfolgt in der Regel auf Grund von Quartierplänen (Artikel 30). Kinderspielflächen und Parkieranlagen sind im Rahmen dieses Quartierplanes zu lösen. Falls nicht nach Quartierplan gebaut wird, darf eine Ausnutzung von 1.5 nicht überschritten werden.

## Art. 71

### Wohnzone W2

Zweck der Zone:	kleine Wohnhäuser mit niedriger Ausnutzung		
Bauweise:	in der Regel offen		
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse		
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe:	O.K. Fusspfette	max. 7.50 m
	Firsthöhe:	O.K. Firstpfette	max. 10.00 m
Gebäuelänge:	12.0 m, Ausnahme siehe Art. 33		
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.		
	grosser Grenzabstand: 80 % der Gebäudehöhe		
Ausnutzung:	az = 0.6		
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II;		

Besondere Bestimmungen:

- Flachdächer sind in der Wohnzone W2 nicht gestattet.
- Für die Wohnzone W2 "Bärgji" gelten die Bestimmungen des homologierten Quartierplanes.

## Art. 72

### Wohnzone W3, WG3

Zweck der Zone:	Wohnbebauung mit mittlerer Ausnutzung		
Bauweise:	in der Regel offen		
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse		
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe:	O.K. Fusspfette	max. 9.50 m
	Firsthöhe:	O.K. Firstpfette	max. 12.00 m
Gebäuelänge:	30 m, Ausnahme siehe Art. 33		
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.		
	grosser Grenzabstand: 80 % der Gebäudehöhe		
Ausnutzung:	az = 0.8		
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II in W3		
	Stufe III in WG3		

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone WG3 sind sowohl Wohn- wie mässig störende Gewerbebauten gestattet.

#### Art. 73

##### Wohnzone W4, WG4

Zweck der Zone:	Wohnbebauung höherer Ausnutzung
Bauweise:	in der Regel offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe: O.K. Fusspfette max. 11.50 m Firsthöhe: O.K. Firstpfette max. 14.00 m
Gebäuelänge:	30 m, Ausnahme siehe Art. 33
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m. grosser Grenzabstand: 80 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 1.0

Lärmempfindlichkeit: Stufe II in W4  
Stufe III in WG4

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone WG4 sind sowohl Wohn- wie mässig störende Gewerbebauten gestattet.

#### Art. 74

##### Wohnzone W5, W5-A, WG5

Zweck der Zone:	Wohnbebauung mit hoher Ausnutzung
Bauweise:	in der Regel offen
Geschosszahl:	max. 5 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe: O.K. Fusspfette max. 13.50 m Firsthöhe: O.K. Firstpfette max. 16.00 m
Gebäuelänge:	30 m, Ausnahme siehe Art. 33
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m . grosser Grenzabstand: 80 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 1.2 ohne Quartierplan az = 1.3 mit Quartierplan
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II in W5 und W5-A Stufe III in WG5

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W5-A darf nur im Rahmen eines Quartierplanes laut Art. 29 gebaut werden.
- In der Zone WG5 sind sowohl Wohn- wie mässig störende Gewerbebauten gestattet.

#### Art. 75

##### Gewerbezone G

Zweck der Zone: kleinere und mittlere Gewerbebetriebe

Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 5.0 m
Gebäudehöhe:	O.K. Fusspfette max. 12.00 m
Lärmempfindlichkeit:	Stufe IV

Art und Weise der gewerblichen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt. Wohnbauten sind nicht gestattet. Betriebszugehörige Wohnungen dürfen errichtet werden.

#### **Art. 76**

##### **Industriezone I**

Zweck der Zone:

Die Industriezone ist für Industrie- und Gewerbebauten sowie für Verwaltungsbauten bestimmt. Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Der Grenzabstand beträgt jedoch mind. 5.00 m. Wohnbauten sind in dieser Zone nicht zulässig.

Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt.

Ist zu befürchten, dass eine industrielle oder gewerbliche Anlage nachteilige Einflüsse auf Wohngebiete haben wird, so kann der Gemeinderat vergrösserte Grenzabstände sowie die nach

dem jeweiligen Stande der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen, und eine entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

Lärmempfindlichkeit: Stufe IV

#### **Art. 77**

##### **Zone für öffentliche Bauten + Anlagen ö B + A**

Zweck der Zone:

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

Bauweise: offen oder geschlossen

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

Lärmempfindlichkeit: Stufe II oder III je nach Anlage

#### **Art. 78**

##### **Zone für Verkehrsanlagen VA**

Die Zone für Verkehrsanlagen umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Parkierungsflächen sowie die Bahnanlagen inkl. Verladebahnhof der NEAT. Neben den eigentlichen Verkehrsanlagen können im beschränkten Umfang Bauten im öffentlichen oder betrieblichen Interesse bewilligt werden.

Lärmempfindlichkeit: Stufe IV

**Art. 79****Landwirtschaftszonen LZ, RZ**

Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut kantonalem Richtplan im Nutzungsplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse als Landwirtschaftszonen 1. (LZ1) und 2. Priorität (LZ2) und als Rebbauzonen (RZ) dargestellt.

In diesen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und den damit verbundenen Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. Die Zuständigkeit für die Erteilung der Baubewilligung liegt bei den kantonalen Instanzen.

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 80****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.
- Heckenlandschaften (Baumbestände) und halboffene Landschaften sind zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**b) Naturschutzzonen NSZ**

- Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
- Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen. Der Einsatz von chemischen Düngemitteln und von Giftstoffen (alle Arten von Pestiziden wie Insekten- und Unkrautvertilgungsmitteln usw.) ist verboten.
- Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

**2. Stufen der Schutzzonen****a) Schutzgebiete von nationaler Bedeutung (BLN)**

In den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (BLN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes.

Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest. Eine schonende Weiterführung der differenzierten Nutzungen ist anzustreben, so dass die Bedeutung des Schutzgebietes erhalten bleibt. Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen.

---

- b) Schutzgebiete von kantonaler Bedeutung (LK / NK)  
In den Schutzgebieten von kantonaler Bedeutung (LK / NK) 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.
- c) Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung (Lko / Nko)  
Die Schutzgebiete von kommunaler (Lko / Nko) Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest. Grenzen und eventuelle Reglemente werden mit der Annahme durch die Urversammlung rechtsgültig.

Der Schutz von Naturobjekten, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes oder des Kantons verzeichnet sind, wird durch jene Gesetzgebung umschrieben.

### **Art. 81**

#### **Weilerzone WZ „Mittal“**

Die Weilerzone ist als Bestandteil des Walliser Natur- und Kulturgutes zu erhalten, aufzuwerten und vor dem Zerfall zu retten (Artikel 27 kRPG).

Die Weilerzone umfasst Land, das landwirtschaftlich genutzt wird und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dient. Sie ist im Nutzungsplan als solche

auszuscheiden und darf keinen wesentlichen öffentlichen Erschliessungsaufwand verursachen.

Für die Weilerzone erlässt die Gemeinde gemäss Art. 29 kRPG sowie Art. 24 USG und Art. 29 LSV einen Detailnutzungsplan.

### **Art. 82**

#### **Freihaltezone (Grüngürtel) FZ**

Die Freihaltezone umfasst Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Gewässerufnern und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot belegt sind. Bestehende Bauten dürfen nur aus- oder umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Zur Sicherung der Freiflächen kann eine Baulandumlegung oder eine Grenzberreinigung durchgeführt werden.

### **Art. 83**

#### **Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN**

Laut Art. 11 Abs. 2 des kRPG können die Gemeinden Zonen bestimmen, in denen eine bestimmte Nutzung noch nicht festgelegt ist (Zone mit unbestimmter Nutzung). Vor einem entsprechenden Urversammlungsentscheid und vor der Homologation durch den Staatsrat dürfen in diesen Zonen keine Bauten erstellt werden. Das Verfahren ist in Art. 33ff kRPG festgelegt.

**Art. 84****Übriges Gemeindegebiet üG**

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport und Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete.

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

**Art. 85****Waldareal und Baumbestände WD**

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 Horizontaldistanz 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 Waldareal bedarf einer Bewilligung durch die zuständige Forstinstanz. Das Abbrennen von Hecken, Feldgehölzen und dergleichen

ist verboten. Die Gemeinde sorgt für einen ökologisch sinnvollen Bestand an Hecken und Feldgehölzen.

**Art. 86****Quell- und Grundwasserschutzzonen QZ**

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

Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidg. und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen.

Die Schutzzonen werden unterteilt in:

- ZONE S1 (Fassungsbereich): Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Landwirtschaftliche Nutzung und das Erstellen von Bauten sind verboten. Nur der zur Fassung nötigen Anlagen ist möglich.
  - ZONE S2 (engere Schutzzone):  
Grundsätzlich gelten in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahren für das Trinkwasser darstellt.  
Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.
-



- ZONE S3 (weitere Schutzzone):  
Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind grundsätzlich möglich.  
Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

Alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen müssen den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz entsprechen. Der Gesuchsteller muss den Beweis erbringen, dass sein Projekt die Quellen oder das Grundwasser nicht gefährdet.

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

## **Art. 87**

### **Naturgefahrenzonen NAGE**

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

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

vgl. Anhang I:

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

## **VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN**

---

## **Art. 88**

### **Ausnahmebewilligungen**

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt;
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse;
- für provisorische Bauten;
- für landwirtschaftliche Bauten;
- für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, laut Bestimmungen von Art. 31 des kantonalen Baugesetzes.

Bestehende gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen 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.

---

Ausnahmebewilligungen können 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.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

## **Art. 89**

### **Besitzstandgarantie / Wiederaufbau**

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

Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, sind nur anzupassen, wenn das Gesetz oder das Baureglement der Gemeinde dies ausdrücklich vorsieht, oder wenn es zur Wahrung der öffentlichen Ordnung geboten ist. Vorbehalten werden die Spezialgesetzgebung sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln.

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

## **Art. 90**

### **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. 91**

### **Bussen**

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

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

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

Das Strafverfahren wird durch die einschlägige kantonale Gesetzgebung geregelt. Vorbehalten bleiben die Kompetenzen der Gemeinde.

## **Art. 92**

### **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. 93**

### **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.

Steg, 16. März 2010

---