Nouvelle OC 1981

BAU- UND ZONENREGLEMENT SAAS-BALEN

Die Gemeinde Saas-Balen erlässt gestützt auf Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Mai 1924 über das Bauwesen und gestützt auf das Strassengesetz vom 3. September 1965 sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

Abstimmungsexemplar

Bloetzer Werner, dipl. Arch.SIA/ETH,Planer NDS
Büro für Architektur + ORL-Planung
St. Martinistrasse 4, 3930 Visp

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG		
Art. 1	Oertlicher und sachlicher Geltungsbereich	1
Art. 2	Vollzug	1
Art. 3	Verantwortung	1
II DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		
Art. 4	Anspruch auf Baubewilligung	1
Art. 5	Bewilligungspflicht	2
Art. 6	Form der Baugesuche	2
Art. 7	Inhalt der Baugesuche	3
Art. 8	Baugespann	4
Art. 9	Oeffentliche Planauflage	4
Art. 10	Einsprachen gegen Baugesuche	4
Art. 11	Entscheid über das Baugesuch	5
Art. 12	Baubeginn	5
Art. 13	Geltungsdauer, Projektänderung	5
Art. 14	Baukontrolle	5
III PLANUNGSMITTEL		
Art. 15	Reglemente und Pläne	6
Art. 16	Gesamtrichtplan	6
Art. 17	Zonenplan	7
Art. 18	Verkehrsrichtplan	7
Art. 19	Versorgungsrichtplan	7
Art. 20	Quartierplan	7
IV BEGRIFFSERLAEUTERUNGEN		
Art. 21	Grenzabstand	8
Art. 22	Gebäudeabstand	8
Art. 23	Näherbaurecht	9
Art. 24	Grenzbaurecht	9
Art. 25	Niveaulinien	9
Art. 26	Gebäudelänge	9
Art. 28	Gebäudehöhe	10
Art. 29	Höhe des Kellergeschosses	10
Art. 30	Geschosszahl	10
Art. 31	Tiefbauten	10
Art. 32	Ausnützungsziffer	11
Art. 33	Zuschlag zur Ausnützungsziffer	12
V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN		
1. Baugebiet und Erschliessung		
Art. 34	Baugebiet	12
Art. 35	Bauerwartungsland	12
Art. 36	Uebriges Gemeindegebiet	13
Art. 37	Baulanderschliessung	13

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
Art. 38	Stufen der Erschliessung	14
Art. 39	Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet	14
	2. Sicherheitsvorschriften	
Art. 40	Festigkeit	14
Art. 41	Unterhalt der Bauten	14
Art. 42	Bauarbeiten	15
Art. 43	Benützung des öffentlichen Grundes	15
Art. 44	Dachwasser und Schneefänger	15
Art. 45	Schneeräumung	15
Art. 46	Dachausstieg	16
Art. 47	Feuerpolizei	16
Art. 48	Gefahrenzonen	16
	3. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	
Art. 49	Allgemeine Anforderungen	16
Art. 50	Immissionen	17
Art. 51	Isolation	17
Art. 52	Kinderspielplätze	17
Art. 53	Ventilation	17
Art. 54	Sanitäre Einrichtungen	18
Art. 55	Düngereinrichtungen	18
	4. Orts- und Landschaftsschutz	
Art. 56	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	18
Art. 57	Schützenswerte Bauten	18
Art. 58	Aussichtsschutz	19
Art. 59	Flussuferschutz	19
Art. 60	Orientierung der Bauten	19
Art. 61	Fensteröffnungen	19
Art. 62	Bedachung und Dachausbauten	20
Art. 63	Kniestockgestaltung	20
Art. 64	Antennen und Reklameeinrichtungen	20
Art. 65	Einfriedungen	20
Art. 66	Schutz von Wasserläufen	21
Art. 67	Schutz des Waldrandes	21
Art. 68	Sicherung der Skiabfahrten	21
	5. Strassen und Baulinien	
Art. 69	Baulinienplan	21
Art. 70	Parkierung	22
Art. 71	Ausfahrten	22
Art. 72	Garagenvorplätze	22
Art. 73	Vorspringende Gebäudeteile	23
Art. 74	Private Strassen und Wege	23
	VI ZONENVORSCHRIFTEN	
	1. Zoneneinteilung	
Art. 75	Bauzonen	23
Art. 76	Zoneneinteilung	23
Art. 77	Etappen	24

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
2. Zonenordnung		
Art. 78	Dorfzone D	24
Art. 79	Wohnzone W2, W2A, WG2	25
Art. 80	Wohnzone W3 und W3A	25
Art. 81	Wohnzone W4	25
Art. 82	Gewerbezone G	26
Art. 83	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	26
Art. 84	Verkehrsanlagen	26
Art. 85	Uebriges Gemeindegebiet	26
Art. 86	Ferienhauszone	27
Art. 87	Schutzzone	27
3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen		
Art. 88	Gesamtüberbauung	27
Art. 89	Baulandumlegung	28
Art.		
VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN		
Art. 90	Ausnahmebewilligungen	28
Art. 91	Beschwerden	29
Art. 92	Gebühren	29
Art. 93	Uebertretungen	29
Art. 94	Inkrafttreten	29

I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

Art. 1
Oertlicher und sachlicher Geltungsbereich

a) Das vorliegende Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet gewährleisten.
b) Es regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.
c) Seine Vorschriften sind anzuwenden für An-, Auf- und Nebenbauten, äussere und innere Umbauten, Aussenrenovationen sowie eingreifende Zweckänderungen einer Baute oder eines Teils davon.
Bestehende Bauten, die diesem Baureglement nicht entsprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Für ihren Wiederaufbau und für wesentliche äussere Veränderungen an ihnen gilt in allen Fällen dieses Baureglement. Das Reglement stützt sich auf die einschlägigen kantonalen Vorschriften, insbesondere des Bauwesens und verwandter Gebiete.

Art. 2
Vollzug

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Baureglementes sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt deren Genehmigung durch die kantonalen Instanzen. Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen. Einzelne Aufgaben können Fachleuten übertragen werden, welche das Geschäft vorbereiten und dem Gemeinderat Antrag stellen.

Art. 3
Verantwortung

Für die Einhaltung der Bauvorschriften sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer, für die Kontrolle der Bauvorschriften die Gemeindeverwaltung verantwortlich. Hauptverantwortlich bleibt der Bauherr.
Durch die Erteilung einer Baubewilligung und durch die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortung für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

II DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 4
Anspruch auf Baubewilligung

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den öffentlichrechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und vorliegendem Baureglement nicht widersprechen.

Art. 5
Bewilligungspflicht

Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist eine Baubewilligung durch den Gemeinderat einzuholen:

a) Für Neubauten jeder Art, inbegriffen provisorische Bauten und Tiefbauten,
b) für An-, Auf- und Umbauten an bestehenden Gebäuden,
c) für Einrichtungen von Wohn- und Arbeitsräumen in bisher anderweitig benutzten Räumen,
d) für Einrichtungen und Aenderungen von Feuerungsstätten jeder Art, von Rauchableitungen und anderen Installationen, die eine Brandgefahr darstellen könnten (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen entzündbare Stoffe gehandhabt werden),
e) für bauliche Veränderungen an Aussenwänden und Dächern sowie das Anstreichen bestehender und neuer Gebäude,
f) für die Erstellung und Aenderung von Abwasseranlagen und Gruben,
g) für das Abbrechen von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
h) für die Neuanlage oder die Korrektion von Privatstrassen und -wegen
i) für das Errichten von Parkplätzen
k) für das Anbringen von Schaukästen, Warenautomaten, Reklameplakaten und -einrichtungen; ferner für das Montieren von Radio- und Fernsehantennen auf Dächern und an Aussenfassaden,
l) für Einfriedungen, Terrassierungen und für Stützmauern
m) für die Anlage von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen, beweglichen Baracken usw. für mehr als 20 Tage,
n) für alle bedeutenden Arbeiten, welche die Oberflächengestaltung (Aufschüttungen, Steinbrüche, Materiallagerungen usw.) oder das Landschaftsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch usw.) merklich verändern.

Art. 6
Form der Baugesuche

Zur Erlangung einer Baubewilligung hat der Bauherr ein schriftliches Gesuch unter Verwendung des dazu bestimmten Formulares an den Gemeinderat einzureichen. Baugesuche von Drittpersonen, die nicht Eigentümer der Bauparzelle sind, müssen mit der Vollmacht des Auftraggebers versehen sein. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist der Gemeinderat innert 7 Tagen schriftlich zu benachrichtigen.

Das Gesuch ist in vier Ausführungen an den Gemeinderat zu richten. Es enthält folgende Dokumente und auf Normalformat (A4 21 x 29.7 cm) gefaltete Pläne:

a) die genaue Lage des geplanten Baues, angegeben durch Koordinaten und durch einen roten Punkt auf einem Abschnitt der topographischen Karte 1:50'000, oder 1:25'000
b) das Gesuchsformular der kantonalen Baukommission mit allen dort aufgeführten Angaben über Material, Farbe, Zweck der Baute usw.,

c) gegebenenfalls: das kantonale Gesuchsformular zur Verlegung von Brennstoffbehältern;
die Formulare unter a), b) und c) sind auf der Gemeindekanzlei zu beziehen,

d) den Situationsplan, Auszug aus dem Gemeindekataster und ausgeführt von einem offiziellen Grundbuchgeometer oder vom Registerhalter. Dieser Plan soll eine genügend grosse Zone um das fragliche Grundstück aufweisen. Insbesondere sollen die bestehenden Nachbargebäude angegeben werden,

e) die Konstruktionspläne (Grundrisse und Schnitte), welche zum Verständnis des Projektes notwendig sind im Massstab 1:50 oder 1:100,

f) bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Photos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

Die Eingabepläne müssen technisch korrekt ausgeführt sein. Undeutliche oder mangelhafte, beziehungsweise nur skizzenhafte Pläne werden zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen.

Für Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Ansichtsplänen photographische Reproduktionen oder Darstellungen hievon mit Eintragung der beabsichtigten Vorrichtung und Massangabe vorgelegt werden. Der Gemeinderat kann weitere Dokumente (Photos des derzeitigen Zustandes, Photomontagen usw.) oder die Herstellung eines Modelles verlangen, wenn er dies zur besseren Beurteilung des Werkes als notwendig erachtet.

Art. 7
Inhalt der Baugesuche

Dem Baugesuch sind folgende Pläne beizulegen:

a) Situationsplan

Der Situationsplan soll enthalten:

- die projektierten Bauten und Anlagen für die Bauarbeiten,
- die Parzellenfläche in m2,
- die Nummern der benachbarten Parzellen sowie deren Eigentümer,
- die bestehenden Strassen und Wege sowie öffentliche Durchgangsrechte mit Angabe des vorgeschriebenen Bauabstandes samt den vorgesehenen Zugängen, respektive Zufahrten,
- die massgebenden Abstände zwischen vorgesehenen Bauten und Eigentumsgrenze oder anderen Bauten auf gleichem Terrain,
- den vorgesehenen Anschluss an die Abwasserkanalisation (mit Angabe der Anschlussschächte und Leitungsdurchmesser) oder wenn dies nicht möglich ist, den Plan der Abwasserreinigungsanlage,
- den vorgesehenen Anschluss an das Trinkwasser und das Stromversorgungsnetz,
- die vorgesehenen Heizungsanlagen und Oeltanks.

b) Konstruktionspläne

Die Konstruktionspläne sollen enthalten:

- Grundrisse sämtlicher Geschosse, sämtlicher Fassaden und alle zum Verständnis nötigen Schnitte mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken,
- die Zweckbestimmung jedes Lokales,
- die massgebende Höhe des Bauvorhabens mit Angabe des gewachsenen und des fertigen Geländeverlaufes,
- bei Um- und Anbauten sind alter und neuer Zustand farbig darzustellen: Bestehendes grau oder schwarz, Abbruch gelb, Neukonstruktion rot.

c) Vorbehalten bleiben die durch kantonale Bestimmungen zusätzlich verlangten Angaben und Unterlagen.

Art. 8
Baugespann

Für Neubauten und grössere Umbauten ist mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann aufzustellen, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt.

Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.
Nach der Erledigung des Baugesuches ist das Baugespann zu entfernen.

Art. 9
Oeffentliche Planauflage

Das eingereichte Baugesuch wird von der Gemeindeverwaltung einer öffentlichen Ausschreibung von mindestens 10 Tagen unterworfen und zwar durch Publikation im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche kein Interesse Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Untersuchung abgesehen werden.

Art. 10
Einsprachen gegen Baugesuche

Allfällige Einsprachen gegen das Bauprojekt sollen spätestens 10 Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt auf der Gemeinde schriftlich eingereicht werden. Die Gemeindeverwaltung berücksichtigt nur solche Einsprachen, welche die allgemeinen Interessen betreffen, d.h. baupolizeilicher, feuerpolizeilicher, ästhetischer und hygienischer Natur sind. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen.
Einspracheberechtigt sind Personen, die ein eigenes öffentlichrechtlich geschütztes Interesse haben, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

Art. 11
Entscheid über das Baugesuch

Nach Prüfung des Baugesuches durch den Gemeinderat wird dasselbe im Fall der Genehmigung an die kantonale Baukommission weitergeleitet. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel innert 30 Tagen über das Baugesuch.

Wenn der Gemeinderat das Gesuch abweist, stellt er seinen begründeten Entscheid den Gesuchstellern und den Einsprechenden durch eingeschriebenen Brief zu.

Gegen den Entscheid kann gemäss Artikel 46 des Gesetzes über Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde an den Staatsrat eingereicht werden.

Art. 12
Baubeginn

Vor der Erteilung der Baubewilligung darf mit der Ausführung des Baues nicht begonnen werden.

Der Bau gilt als begonnen, wenn der Betonboden oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

Art. 13
Geltungsdauer, Projektänderung

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innert einer Frist von 2 Jahren seit ihrer Zustellung nicht mit dem Bau begonnen wurde.

Wenn die Arbeiten nach dem Ablauf dieser Frist seit mehr als einem Jahre eingestellt worden sind, kann der Gemeinderat verlangen, dass die Arbeit vollendet oder dass die begonnene Baute abgerissen und der Platz wieder annehmbar hergerichtet wird.

Die Baute muss gemäss den genehmigten Plänen ausgeführt werden. Nachträgliche Planänderungen sind dem Gemeinderat vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten bekanntzugeben und durch vollständige Unterlagen zu belegen. Wenn öffentliche oder nachbarliche Interessen durch die Aenderung berührt werden, ist das Baubewilligungsverfahren zu erneuern.

Art. 14
Baukontrolle

Dem Gemeinderat ist schriftlich Anzeige zu machen:

a) nach Erstellung des Schnurgerüstes (zur Kontrolle der Situation und der gesetzlichen Abstände),
b) nach Erstellen der Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben,
c) vor Erstellen der Decke über dem Kellergeschoss (zur Kontrolle der Erdgeschosshöhe),
d) nach Erstellen der Baute, jedoch vor deren Bezug.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter hat spätestens binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Uebereinstimmung mit den Plänen zu überprüfen.

Baupolizeiliche Mängel oder Abweichungen von den genehmigten Plänen und erlassenen Verfügungen sind vom Unternehmer oder Bauherrn innert einer vom Gemeinderat festgesetzten Frist zu beseitigen. Der Gemeinderat ist von Amtes wegen befugt, Bauten, welche nicht planmässig oder ohne Bewilligung des Gemeinderates errichtet wurden, einzustellen und auf Kosten des Eigentümers niederreissen zu lassen.

Für Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

III PLANUNGSMITTEL

Art. 15
Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) Reglemente
- Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement

b) Pläne
- Gesamtrichtplan
- Zonenplan
- Verkehrsrichtplan
- Versorungsrichtplan

Je nach Notwendikeit werden ausgearbeitet:
- Quartierpläne
- Strassen- und Baulinienpläne

Art. 16
Gesamtrichtplan

Der Gesamtrichtplan dient als Grundlage für künftige Planungsarbeiten. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines noch überschaubaren Zeitraumes und wird je nach Entwicklung weiterbearbeitet. Insbesondere werden darin aufgeführt:

- die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer Nutzung,
- die wichtigsten Verkehrsanlagen,
- die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen,
- Angaben über Schutzzonen der Landschaft und der Siedlung,
- die Hauptanlagen der Versorgung und Abwasserbeseitigung,
- die Entwicklungsetappen

Der Richtplan hat keinerlei Rechtskraft. Er bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung.

Art. 17
Zonenplan

Der Zonenplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete. Er bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und ist durch die Urversammlung zu genehmigen. Der Zonenplan ist für jedermann verbindlich.

Art. 18
Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und Fusswege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten. Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Verkehrsplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden.

Art. 19
Versorgungsrichtplan

Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.

Art. 20
Quartierplan

Der Quartierplan bestimmt Zahl, Art, Lage, Zweckbestimmung, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten (Ausnutzung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrasses etc.) der im Plangebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und schliesst die Ueberbauung des Areals nach dem Zonenplan aus.

Der Gemeinderat lässt je nach Bedarf Quartierpläne erstellen. Diese Quartierpläne können auch auf Begehren von einem oder mehreren Grundeigentümern verlangt werden. Um Rechtsgültigkeit zu erlangen, bedarf der Quartierplan jedoch der schriftlichen Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer. Diese haben die Durchführung des Planes durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Die Baupolizeibehörde kann geringfügige Verschiebungen oder Aenderungen der Bauwerke gestatten, wenn das Baureglement oder der Quartierplan dies vorsieht.

Die Kosten der Quartierpläne können den Grundeigentümern übertragen werden.

Erst nach Genehmigung durch den Staatsrat wird der Quartierplan rechtskräftig.

Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem kantonalen Recht.

IV BEGRIFFSERLAEUTERUNGEN

Art. 21
Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen jedem Punkt einer Baute und der Eigentumsgrenze.

Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand, in der Regel gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseite und der Rückfassade. Bezeichnung "a",
- grosser Grenzabstand, in der Regel gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassde aus. Bezeichnung "A".

Zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend. In der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Seite eines Gebäudes. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn wesentliche Nachteile bei der Ueberbauung seines Grundstückes eintreten, kann der grosse Abstand auch auf einer andern Gebäudeseite angenommen werden.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Erker dürfen nicht mehr als ⅓ der Gebäudelänge beanspruchen.

Gegenüber Strassen gelten die durch die Strassengesetze und Baulinien festgesetzten Abstände. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Artikel 69.

Art. 22
Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Der Gebäudeabstand ist mindestens gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

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

Art. 23
Näherbaurecht

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

Art. 24
Grenzbaurecht

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden. Werden die Bauten nicht gleichzeitig erstellt, müssen beide Bauten einen eigenen Giebel aufweisen und die spätere gemeinsame Fassade einwandfrei gestaltet werden.
Die Vereinbarung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 25
Niveaulinien

Die Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an.

Art. 26
Baulinien

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

Art. 27
Gebäudelänge

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die maximale Gebäudelänge wird für jede Zone einzeln festgelegt.
Der Gemeinderat kann im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes verlangen, dass Gebäude in ihrer Länge oder Dachform gestaffelt werden.

Wird im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes ein Gebäude in seiner Länge gestaffelt, kann der Gemeinderat entsprechend den Rückversetzungen eine Mehrlänge zur vorgeschriebenen Gebäudelänge gewähren. Die gesamte Gebäudelänge darf jedoch 22.00 m nicht überschreiten.

Art. 28
Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Dachlinie. Für den grossen Abstand gilt die Höhe bis zur Oberkante der Fusspfette. Abgrabungen für Garageneinfahrten, Eingänge und Vorplätze bis zu ⅓ der Gebäudelänge werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

Bei Gebäuden längs Strassen gilt als Gebäudehöhe die Höhe ab Niveaulinie.

Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und ist in der Zonenordnung festgelegt.

Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden versetzten Baukörper separat berechnet.

Art. 29
Höhe des Kellergeschosses

Die Decke des Kellergeschosses darf längs der Gebäudeaussenseite entweder höchstens 2.00 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, des bearbeiteten Bodens liegen.

Am Hang darf die Kellerdecke längs der Gebäudeaussenseite bis 3.00 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, des bearbeiteten Bodens liegen, sofern bergseits 0.50 m nicht überschritten werden.

Art. 30
Geschosszahl

Als Vollgeschoss gelten das Erdgeschoss und jedes mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen versehene Stockwerk.
Untergeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie zu mehr als 2/3 der darüberliegenden Geschossfläche zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken verwendet werden können.
Dachgeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie zu mehr als 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken verwendet werden können oder wenn der Kniestock mehr als 1.00 m hoch ist.
Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

Art. 31
Tiefbauten

Tiefbauten sind Bauten, die den gewachsenen, oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen.

Art. 32
Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechbaren Landfläche:

Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer az} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Ausgenommen sind alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. :

- wohnungszugehörige Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen,
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume,
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlagen,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.,
- Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- offene ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Zur Hälfte anrechenbar sind:
- Gemeinschaftsräume wie Aufenthalts-, Spiel- und Essräume usw.,
  Gemeinschaftsküchen und Nebenräume wie Anrichte, Office usw.,
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal.

Gemeinschaftsräume sind Räume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich freistehen.

b) Anrechenbare Landfläche
Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche gehören:
- die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen,
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist,
- Wald, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind, wie ausgesprochene Steilhänge und dergleichen.

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

Art. 33
Zuschlag zur Ausnützungsziffer

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag (Bonus) zur Ausnützungsziffer gewähren. Der Bonus wird nur gewährt, wenn das begünstigte Gebäude der allgemeinen Wirtschaft der Region dient (z.B. konventionelles Hotel).
Der Bonus soll die zusätzliche Ausnutzung von 0.1 nicht überschreiten.

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Baugebiet und Erschliessung

Art. 34
Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird nach dem Zonenplan in definitive Bauzone und Reservebauzone eingeteilt.

a) Im definitiven Baugebiet ist die Basiserschliessung der Verkehrsanlagen, der Wasser- und Energieversorgung und der Abwasserbeseitigung schon ausgeführt oder in Planung begriffen. Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten für die Ergänzung der Basiserschliessung.

b) Im Reservebaugebiet erstellt die Gemeinde vorläufig keine Werke für die Basiserschliessung und ist auch nicht zu deren Unterhalt verpflichtet (vgl. Artikel 38).
Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Bei einer Einzonung des Reservegebietes in definitives Baugebiet können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen oder den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

Art. 35
Bauerwartungsland (Richtplan, vgl. Artikel 16)

Die Gemeinden können bestimmt umgrenzte Teile des Uebrigen Gemeindegebietes für den Bau von Ferien- oder Wohnbauten, aber auch für Gewerbe- und Industrieanlagen längerfristig vorsehen.

In der Regel darf im Bauerwartungsland nur im Rahmen eines Quartierplanes gebaut werden, solange die Urversammlung dieses Siedlungsgebiet nicht als Bauzone erklärt.

Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, nachdem die Erschliessung der ganzen Zone in einem Detailerschlissungsplan (Artikel 38) festgelegt ist. Die darin vorgesehenen gemeinsamen Erschliessungsanlagen müssen beim Beginn der Ueberbauung erstellt werden. Die Ueberbauung hat etappenweise geordnet zu erfolgen.

Art. 36
Uebriges Gemeindegebiet

Das Uebrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, die weder einer Bauzone noch einer Schutzzone bzw. einem Freihaltegebiet mit Bauverbot zugeteilt sind. Andere als land- und forstwirtschaftsliche Bauten sind im Uebrigen Gemeindegebiet nur zulässig, wenn

a) die landwirtschaftliche Bodennutzung und der bäuerliche Grundbesitz nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
b) der Gemeinde durch Bau, Betrieb und Unterhalt keine eigenen Aufwendungen erwachsen,
c) keine wesentlichen Nachteile für eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde zu befürchten sind.
d) es sich um standortbedingte Bauten handelt,
e) den kantonalen und eidgenössischen Gewässerschutzbestimmungen entsprochen wird.

Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen im Uebrigen Gemeindegebiet müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten erstellt werden. Die Gemeinde schreibt die Linienführung, die Dimensionierung der Anlagen und die Anschlussgebühren vor. Die Gemeinde übernimmt die Mehrkosten, welche durch zusätzliche Auflagen und Dimensionierung entstehen. Jeder weitere Anschluss an die Infrastrukturanlagen ist von der Gemeinde zu bewilligen. Sie kann den Anschluss verweigern, auch wenn zuerst an eine private Leitung angeschlossen wird.

Die Gemeinde ist berechtigt, private Leitungen und Anlagen der Basiserschliessung im Uebrigen Gemeindegebiet gegen Entschädigung zu übernehmen.

Vorbehalten bleiben kantonale und eidgenössische Bestimmungen.

Art. 37
Baulanderschliessung

Nach Artikel 4 besteht nur Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn

a) es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allfällige durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird,
b) alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer in der Regel die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Zufahrt über fremdes Grundeigentum muss rechtlich gesichert sein,
c) die Stromzufuhr sichergestellt und alle Vorbereitungen für eine Verkabelung getroffen sind.

Art. 38
Stufen der Erschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

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 zinslos eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenz zu verlangen.

b) Detailerschliessung
Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen lasse. Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 39
Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet

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

a) bei Zweckbauten von öffentlichem Interesse,
b) bei landwirtschaftlichen Bauten,
c) bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als ein Jahr bestehen bleiben,
d) bei standortbedingten Bauten, bei touristischen Bauten von öffentlichem Interesse.

Die Abwässer und Abfälle müssen in jedem Fall einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden können. Vorbehalten bleiben Bestimmungen des kantonalen und eidgenössichen Rechts.

2. Sicherheitsvorschriften

Art. 40
Festigkeit

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Bestehende Gebäude dürfen nicht erhöht werden, wenn die vorhandenen Tragelemente nicht die nötige Festigkeit aufweisen. Der Gemeinderat kann im Zweifelsfalle die nötigen statischen Berechnungen und Bodenuntersuchungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.

Art. 41
Unterhalt der Bauten

Bauten und Anlagen sind vom Eigentümer so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere noch fremdes Eigentum gefährdet werden. Der Gemeinderat kann anordnen, dass solche schadhafte Einrichtungen instandgehalten werden. Wird die Aufforderung nicht in angemessener Frist befolgt, so kann er diese Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

Art. 42
Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrichtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind direkt in die Kehrichtverbrennungsanlage zu führen.

Art. 43
Benützung des öffentlichen Grundes

Oeffentlicher Grund bei Bauplätzen 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. 44
Dachwasser und Schneefänger

Im Bereich von Strassen und Plätzen, in denen öffentliche Ableitungskanäle bestehen, muss in der Regel das Dachwasser durch Abfallrohre direkt ins Entwässerungssystem eingeleitet werden. Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen führt.

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

Art. 45
Schneeräumung

Die Räumung der Ein- und Zufahrten auf privaten Liegenschaften hat der Eigentümer selbst zu besorgen.

Art. 46
Dachausstieg

Das Dach jeden Gebäudes muss ohne fremde Hilfsmittel betreten werden können.

Art. 47
Feuerpolizei

Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen 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. 48
Gefahrenzonen

1. Gefahrenzone 1 (rot)
Gefahrenzonen 1 sind Gebiete mit starker potentieller Lawinengefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und/oder sich hiezu eignen oder im Winter regelmässig besuchte Arbeitsstätten enthalten.
Bauparzellen, welche sich im Grenzbereich der roten Lawinenzone befinden, können entsprechend den Bestimmungen der angrenzenden Bauzonen überbaut werden, sofern die zuständigen Instanzen von Gemeinde und Kanton inbezug auf die Gefahrenlage eine Bewilligung erteilen können.

2. Gefahrenzone 2 (blau)
Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher potentieller Lawinengefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Lawinengefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat ist berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehren wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes zu verlangen. Ferner kann er im Falle ausserordentlich schwerer Lawinengefahr weitere Massnahmen (z.B. Evakuierung) zur Sicherheit von Mensch und Tier anordnen.

3. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 49
Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Wärme- und Schallschutz.
Massgebend sind die kantonalen Vorschriften. Neubauten sollen, wenn immer möglich, so erstellt werden, dass den Wohnräumen Besonnung und Ausblick gewährleistet werden.

Art. 50
Immissionen

a) Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.
b) Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen.
c) Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Aenderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden.
d) Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, die nötigen Vorkehrungen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Art. 51
Isolation

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Kälte fachgerecht isoliert werden.

Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend ausgetrocknet sind.

Wohn-,Schlaf- und Arbeitsräume sind in der Regel zu unterkellern und dürfen sich nicht unter der Erdoberfläche befinden. Nicht unterkellerte Räume sind einwandfrei zu isolieren.

Räume, die wegen Feuchtigkeit oder aus anderen Gründen gesundheitsschädlich sind, können auf Anordnung des Gemeinderates leergestellt werden. Der Eigentümer des Gebäudes hat alle Folgen der zwangsweisen Leerstellung zu tragen.

Art. 52
Kinderspielplätze

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

Bei Quartierüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst als eine Anlage zusammenzufassen.

Art. 53
Ventilation

Ventilationsöffnungen sind bei Neubauten über das Dach zu führen. Bei Umbauten dürfen sie auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als 3.00 m über dem Boden angebracht werden.

Art. 54
Sanitäre Einrichtungen

Für jede Wohnung ist ein eigener Abort zu erstellen. Für Badezimmer und Aborte ist die Lüftung mittels Schächten oder anderen Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung sichergestellt ist. Bei Restaurants, Versammlungslokalen usw. sind für beide Geschlechter getrennte Aborte in genügender Anzahl zu erstellen.

Art. 55
Düngereinrichtungen

Misthöfe und Jauchekasten sind so zu erstellen und einzufrieden, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Für deren Neuerstellung ist die Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Ueber die einzuhaltenden Abstände entscheidet der Gemeinderat. Dieser kann verlangen, dass bei neuen oder bestehenden Anlagen Betonumfassungen erstellt werden.

Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

4. Orts- und Landschaftsschutz

Art. 56
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

a) Jede bauliche Veränderung, jede Terrainverschiebung, jede Reklame- und andere Einrichtung ist so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere haben sich Neu- oder Umbauten dem Gesamtbild des Quartiers anzupassen.
b) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich (vgl. Art. 57).
c) Bestehende Bauten sind so zu unterhalten, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
d) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.
e) Die Farbe der Neubauten muss derjenigen der benachbarten Bauten angepasst werden.

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

Art. 57
Schützenswerte Bauten

Der Gemeinderat bezeichnet in einem Inventar Bauten oder Gebäudegruppen, welche als schützenswert und erhaltenswürdig gelten. Diese Bauten dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates weder abgebrochen noch umgebaut werden (vgl. Gesetz vom 28. November 1906 über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmäler).

Innere Umbauten dürfen nur vorgenommen werden, wenn sie den Charakter und die Form des Gebäudes im historischen Sinne nicht beeinträchtigen. Die Erhaltung oder Wiederherstellung solcher Bauten fällt unter das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und die dementsprechenden Bauarbeiten werden von Bund und Kanton subventioniert.

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

Art. 58
Aussichtsschutz

Um der Oeffentlichkeit an bevorzugten Lagen die Aussicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Er ist auch berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

Art. 59
Flussuferschutz

Längs der Flussufer sind Bäume und Sträucher möglichst zu erhalten und von der Uferböschung ein Abstand von mindestens 4 m (Amt für Flussbau) einzuhalten.

Art. 60
Orientierung der Bauten

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

Der Gemeinderat kann Zonen gleicher Orientierung der Bauten und gleicher Giebelrichtung bestimmen.

Art. 61
Fensteröffnungen

Die Fenstergrössen, die Fenstergliederung und die Fensteranordnung sind den umliegenden Bauten anzupassen. Neue Fensteröffnungen in den Fassaden bestehender Altbauten sind gestattet. Sie sind aber der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung möglichst anzupassen. Dasselbe gilt auch für Türen. Fensteröffnungen sind mit Seiten- bzw. Mittelpfosten zu versehen. Werden zwei oder mehrere Fenster in einer Reihe angeordnet, ist zwischen jeder Oeffnung ein senkrechter Pfosten einzubauen.
Fensterläden bestanden ursprünglich aus naturbelassenen massiven Tannen- und Lärchenbrettern mit Einschubleisten und schmiedeeisernen Beschlägen. Bei einer Renovation ist diese Form möglichst wiederum anzuwenden.

Art. 62
Bedachung und Dachausbauten

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachform hat in der Regel eine Dachneigung von 35 bis 50% aufzuweisen.

Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Schindel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Flachdächer sind untersagt; Ausnahmen sind bei erdgeschossigen Anbauten möglich.

Mansardenfenster sind gestattet. Die gesamte Länge der Fenster einer Gebäudeseite darf jedoch ½ der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten.

Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss (20% der Gesamtlänge der entsprechenden Gebäudeseite) aber mindestens 2 m betragen.

Art. 63
Kniestockgestaltung

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden gemessen 1 m nicht überschreiten.

Art. 64
Antennen und Reklameeinrichtungen

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

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

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

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

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

Art. 65
Einfriedungen

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

Art. 66
Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe jeder Art dürfen nur in Ausnahmefällen überdeckt werden. Der Gemeinderat kann einer Umleitung eines Wasserlaufes zustimmen, sofern der Nachbar und das Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Art. 67
Schutz des Waldrandes

Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10 Metern von einer Waldung darf keine Baute erstellt werden. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 68
Sicherung der Skiabfahrten

Zur Sicherung einer genügend grossen Durchfahrt für Skifahrer ist der Gemeinderat berechtigt, die genaue Plazierung eines Gebäudes festzulegen. Dabei können die Grenzabstände auf feuerpolizeiliche Mindestmasse reduziert werden und auf der Seite der Skipiste der grosse Grenzabstand verlangt werden.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gebiet der Skipisten bestehende Einfriedungen gegen angemessene Entschädigung während der Wintersaison demontiert werden.

Zur weiteren Sicherung der Skiabfahrten kann die Gemeindeversammlung verfügen, dass in einem Perimeter der Skipisten ein Quartierplan mit eventueller Baulandumlegung durchgeführt wird (vgl. Artikel 20).

5. Strassen und Baulinien

Art. 69
Baulinienplan

a) Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen und Plätze gebaut werden kann. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Plan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Artikel 36 und Artikel 42 - 48 des Strassengesetzes vom 3. September 1965 vom Staatsrat homologiert werden.
b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinie bleibt Eigentum der Anstösser, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen übernommen werden. Innerhalb der Baulinien ist die Erstellung von Bauten untersagt. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach Artikel 208 kantonales Strassengesetz möglich.
c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausstehen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung im Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden.

Dieser bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde ausser Betracht fallen muss.

d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 2 m von Fahrbahn- oder Gehsteigrand. Bei Fussgängerverbindungen, welche nicht für den Motorfahrzeugverkehr vorgesehen sind, beträgt der Abstand 1.50 m ab Wegrand. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 72).

e) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz d) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und auf dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 70
Parkierung

a) Bei Neubauten und grösseren Um- und Anbauten sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze fest. Als Richtlinie gilt, dass bei Hotels für je 4 Fremdenbetten, bei Geschäftshäusern für je 50 m2 und bei Gaststätten für je 4 Sitzplätze ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

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 an einem andern Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme wird von der Urversammlung bestimmt und soll den Kosten der Schaffung einer gleichen Anzahl öffentlicher Parkplätze in geeigneter Lage entsprechen.

Art. 71
Ausfahrten

Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Die Uebersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden (Artikel 214 kantonales Strassengesetz).

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

Art. 72
Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 73
Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum sind gestattet. Die Ausladung darf nicht mehr als 1.50 m betragen. Sie muss im Vorland und über dem Gehsteig mindestens 3 m und über der Fahrbahn mindestens 4.5 m Höhe ab Niveaulinie aufweisen.
Weder Türen, Portale, Fenster und Rolladen dürfen sich gemessen ab Niveaulinie in weniger als 4.5 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.5 m oberhalb des Gehsteiges öffnen.

Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden (vgl. Artikel 208 kantonales Strassengesetz).

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 74
Private Strassen und Wege

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

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

VI ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zoneneinteilung

Art. 75
Bauzonen

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

Art. 76
Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen	Bezeichnung	Farbe
Dorfzone	D	braun
Wohnzone 2 (2-geschossig)	W2	hellbraun
Wohnzone 3 (3-geschossig)	W3	orange
Wohnzone 4 (4-geschossig)	W4	rot
Gewerbezone G	G	violett
Zone für öff.Bauten und Anlagen	öB+öA	hellgrün
Uebriges Gemeindegebiet	üG	weiss
Parkierungszone, Verkehrsanlagen	P	hellgelb

Die folgenden Zonen sind gesondert vom Zonenplan auf besonderen Plänen dargestellt (Landschaftsplan, Richtplan). Die dazugehörigen Bestimmungen bilden wohl einen Teil des Zonenreglementes, diese Pläne aber haben noch keinerlei Rechtskraft.

Ferienhauszone	FZ	dunkelgelb
Schutzzone	SZ	olive
Wald und Aufforstung	WD	dunkelgrün

Art. 77
Etappen

Das Baugebiet wird in zeitlich abgestufter Reihenfole durch die Gemeinde erschlossen.

a) Die erste Etappe (definitive Bauzone) umfasst die im Zonenplan farbig angelegten Zonen.
b) Die späteren Etappen umfassen die Reservebauzonen und sind im Zonenplan mit einem Band in Zonenfarbe umfasst. Sie unterliegen den Bestimmungen von Artikel 37 und 39 und denjenigen der definitiven Bauzonen der gleichen Farbe.
c) Langfristige Etappen umfassen das Bauerwartungsland (vgl. Artikel 35).

2. Zonenordnung

Art. 78
Dorfzone D

Zweck der Zone
Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung (vgl. Artikel 56 und 57).

Bauweise	: offen oder ausnahmsweise geschlossen
Geschosszahl	: in der Regel 2 Geschosse, je nach Nachbarbauten, Maximum 3 Geschosse
Gebäudehöhe	: Maximum 13.00 m
Gebäudelänge	: max. 14.00 m
Grenzabstand	: ½3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.

Besondere Bestimmungen
- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Kanton einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er mit dem Einverständnis der Gemeinde den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften der Feuerpolizei nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber einer reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden oder aber deren Einverständnis liege vor.
- Bei Gesuchen zwecks Umbauten alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 56 ff sind besonders zu berücksichtiten.

Art. 79
Wohnzone W2, W2A, WG2

Zweck der Zone
Die Ueberbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen.

Bauweise	: offen
Geschosszahl	: Maximum 2 Geschosse
Gebäudehöhe	: Maximum 11.50 m, in der Zone W2A Maximum 10.0 m
Gebäudelänge	: max. 18.00 m
Grenzabstand	: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe
Baumaterial	: Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens einen Drittel in Holz.

Besondere Bestimmungen
In der Zone W2A (Landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Artikel 56 ff sind sinngemäss anzuwenden. Die Gebäudehöhe darf im Maximum 10.00 m betragen. In der Zone WG2 sind mässig störende Gewerbebetriebe gestattet.

Art. 80
Wohnzone W3 und W3A

Zweck der Zone
Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete.

Bauweise	: offen
Geschosszahl	: Maximum 3 Geschosse
Gebäudehöhe	: Maximum 13.50 m
Gebäudelänge	: max. 20.00 m
Grenzabstand	: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3 m, grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe

Besondere Bestimmungen
In der Zone W3A (Bauzone mit Höhenbeschränkung) darf eine maximale Höhe von 12.50 m nicht überschritten werden. Die Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes (Artikel 56 ff) sind im besondern zu berücksichtigen.

Art. 81
Wohnzone W4, W4A

Zweck der Zone
Förderung der Wohnbebauung höherer Ausnutzung und der Hotellerie im eigentlichen Dorfzentrum.

Bauweise	: offen
Geschosszahl	: max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	: max. 15.00 m
Gebäudelänge	: max. 20.00 m
Grenzabstand	: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens ab 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe.

Besondere Bestimmungen
In der Zone W4A sind die Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes (Artikel 56 ff) besonders zu berücksichtigen.

Art. 82
Gewerbezone G

Diese Zone ist für das Gewerbe bestimmt. Mässig störende Betriebe, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind, sowie die dazugehörenden Wohnungen dürfen errichtet werden. Uebermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind jedoch untersagt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig. Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen und industriellen Erfordernissen und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.
Innerhalb der Zone ist ein minimaler Grenzabstand von 5 m einzuhalten.

Art. 83
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck der Zone
Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Ueberbauung ist untersagt.

Bauweise	: offen oder geschlossen
Grenzabstand	: kleiner und grosser Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00 m

Art. 84
Verkehrsanlagen

Die Parkierungszone umfasst bestehende oder zukünftige öffentliche und private Parkierungsflächen im ganzen Gemeindegebiet.

Art. 85
Uebriges Gemeindegebiet

Zweck
Die Verminderung der Streubauweise, die Erhaltung und die Wahrung noch vorhandener landwirtschaftlicher Werte.

Besondere Bestimmungen:

In diesem Gebiet werden nur standortbedingte Bauten bewilligt, insofern sie dem Planungszweck nicht entgegenstehen; vorbehalten bleiben Artikel 37 und 89.

Die Planung der Erschliessung durch Strassen und Anlagen, der Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung hat durch die Privaten zu erfolgen.

Die Pläne müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Erschliessung muss derart projektiert werden, dass eine sinnvolle Eingliederung in das künftige Strassennetz und in die Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung der Gemeinde möglich ist.

Die Strassen, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung müssen gemäss den genehmigten Plänen erstellt werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

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

Art. 86
Ferienhauszone (Richtplan)

Zweck der Zone
Im Richtplan sind generell umgrenzte Teile des übrigen Gemeindegebietes bezeichnet, welche für den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern von der Gemeindeverwaltung freigegeben werden, sofern die Bedingung der Erschliessung (Artikel 37) und des Gewässerschutzes erfüllt sind.

Von den Bauinteressenten oder Grundeigentümern kann eine Quartierplanung (Artikel 20) verlangt werden.

Bauweise	: offen
Geschosszahl	: in der Regel 1, Maximum 2 Geschosse
Gebäudehöhe	: 9.50 m
Gebäudelänge	: 12.00 m
Grenzabstand	: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00 m
Ausnutzung	: az = 0.3

Besondere Bestimmungen
Mit Sonderbauvorschriften (Quartierreglement) kann die Versorgung der Ferienhauszone durch die öffentlichen Dienste insbesondere der Kehrichtabfuhr, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung ausgeschlossen oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer der Zone abhängig gemacht werden. Soweit nötig, haben die Grundeigentümer eigene Dienste zu organisieren, namentlich eine einwandfreie Kehrichtbeseitigung und Abwasserbeseitigung sicherzustellen.
Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, nachdem die Erschliessung der ganzen Zone in einem Detailerschliessungsplan festgelegt ist. Die darin vorgesehenen gemeinsamen Erschliessungsanlagen müssen beim Beginn der Ueberbauung der Zone erstellt werden. Die Ueberbauung hat etappenweise geordnet zu erfolgen.

Art. 87
Schutzzone (Richtplan)

Die Schutzzone umfasst jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

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

3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

Art. 88
Gesamtüberbauung (vgl. Artikel 20 Quartierplan)

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

- Die Grundstückflächen müssen im Uebrigen Gemeindegebiet mindestens 10'000 m2 und im Baugebiet 5'000 m2 umfassen,
- die Ueberbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen,

- sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen,
- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten (vgl. Artikel 70),
- das Ausnutzungsmass (inklusive Bonus) ist im Rahmen der Quartierplanung festzulegen,
- im Uebrigen Baugebiet muss die Strassenerschliessung, die Wasserversorgung und die Kanalisation auf eigene Kosten gebaut werden,
- das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes.

Der Gemeinderat kann das Projekt für eine Arealüberbauung fachmännisch begutachten lassen, wobei die Kosten vom Bauherrn zu tragen sind.

Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.

Art. 89
Baulandumlegung

Der Gemeinderat kann die Quartierplanung (Artikel 20) mit einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung verbinden.

Die Pläne zur Baulandumlegung bezwecken durch eine Neuverteilung des Besitztums in einem beschränkten Gebiet eine bessere bauliche Nutzung des Bodens. Mit einem Quartierplan kombiniert können Zonen totalen Bauverbots zum Schutze des Ortsbildes oder der Landschaft ausgeschieden werden. Die Baulandumlegung sichert jedem Grundeigentümer die ihm zukommende Ueberbauungsmöglichkeit, errechnet auf Grund seines gesamten Besitztums in der erfassten Zone.

Der Plan der Baulandumlegung enthält:

- den Perimeter der Zone,
- die vorgesehene Neuverteilung des Grundbesitzes,
- die vorgesehenen öffentlichen Strassen, Plätze und Wege

Er muss die Ausführung von Bauten gemäss dem vorliegenden Reglement erlauben.

Das Verfahren richtet sich nach Artikel 58 des Strassengesetzes vom 3. September 1965 und nach den sinngemäss anwendbaren Bestimmungen des Gesetzes über Bodenverbesserung vom 2. Februar 1961.

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 90
Ausnahmebewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt,
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,
- für provisorische Bauten,
- für landwirtschaftliche Bauten,
- für touristische Bauten von öffentlichem Interesse.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

Werden Ausnahmen beantragt, so kann der Gemeinderat seine Entscheidung auf das Gutachten eines neutralen Fachmannes stützen. Die Kosten der Begutachtung können dem Auftragsteller überbunden werden.

Art. 91
Beschwerden

Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates sind innert 30 Tagen nach deren Zustellung beim Staatsrat anzubringen. Verwiesen wird auf den Beschluss des Staatsrates betreffend das verwaltungsrechtliche Verfahren vor dem Staatsrat und seinen Departementen, sowie auf die Verordnung über die Organisation und die Befugnisse der kantonalen Baukommission.

Art. 92
Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund, die Baukontrolle und die Bezugsbewilligung sind die vom Gemeinderat festgesetzten Gebühren zu entrichten.

Art. 93
Uebertretungen

Uebertretungen der Vorschriften dieses Baureglementes oder behördlicher Verfügung werden mit einer Busse bis zu Fr. 50'000.-- bestraft. Der Kanton und die Eidgenossenschaft behalten sich vor, auf Grund ihrer Gesetzgebung den Fehlbaren mit weiteren Strafen zu belasten. Ausserdem kann durch den Gemeinderat die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes auf Kosten der Fehlbaren angeordnet werden.

Art. 94
Inkrafttreten

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

Angenommen durch die Urversammlung am 12./13. September 1981.

Homologiert durch den Staatsrat am .....