

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

20 - OP GEMEINDE UNTEREMS

Bau- und Zonenordnung Vorschriften zu den Zonen

Die Gemeinde **UNTEREMS** erlässt,

- gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom 2. Oktober 1991
- gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz vom 23. Januar 1987,
- gestützt auf das kantonale Baugesetz vom 8. Februar 1996
- gestützt auf die kantonale Bauverordnung vom 2. Oktober 1996
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

nachstehende Bau- und Zonenordnung. Sie bildet integrierenden Bestandteil zu den Nutzungsplänen.

Angenommen durch die Urversammlung am 6. Juni 1997

Genehmigt durch den Staatsrat am 22. April 1998

Mai 1997

Architektur- und Planungsbüro
Bloetzer Werner, dipl. Arch. ETH/SIA
ORL-Planer NDS-ETH
St. Martinistrasse 4, 3930 Visp

INHALTSVERZEICHNIS

I	GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG	1
Art. 1	Zweck, Rechtsgrundlagen	1
Art. 2	Verantwortung	1
II.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	1
Art. 3	Voraussetzung der Bewilligung	1
Art. 4	Bewilligungspflicht	2
Art. 5	Form der Baugesuche	2
Art. 6	Situationsplan und Baupläne	3
Art. 7	Prüfung durch die Gemeinde	4
Art. 8	Öffentliche Planaufgabe, Baugespann	5
Art. 9	Einsprachen gegen Baugesuche	5
Art. 10	Entscheid über das Baugesuch	5
Art. 11	Baubeginn, Geltungsdauer, Projektänderung	6
Art. 12	Baukontrolle	6
III	PLANUNGSMITTEL	7
Art. 13	Nutzungsplan	7
Art. 14	Verkehrs- und Versorgungsrichtplan, Stand der Erschliessung	7
IV	BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	8
Art. 15	Abstände	8
Art. 16	Näher- und Grenzbaurecht	8
Art. 17	Gebäudelänge, Mehrlänge	9
Art. 18	Gebäudehöhe	9
Art. 19	Geschosszahl, Vollgeschoss	9
Art. 20	Ausnutzungsziffer, Bonus	10
V	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	11
	1. <u>Erschliessungspflicht</u>	
Art. 21	Baulanderschliessung und Etappen	11
	2. <u>Sicherheits- und Umweltvorschriften</u>	
Art. 22	Sicherheit und Umwelt	12
Art. 23	Bauarbeiten, Benützung des öffentlichen Grundes	12
Art. 24	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	12
Art. 25	Schneeräumung	12
Art. 26	Düngereinrichtungen	13
	3. <u>Orts- und Landschaftsbildschutz</u>	
Art. 27	Ortsbild	13
Art. 28	Archäologische Zonen	13
Art. 29	Bedachung und Dachaufbauten, Baumaterialien	14
Art. 30	Antennen und Reklameeinrichtungen	14
Art. 31	Schutz von Wasserläufen, Einfriedungen	14

4. Strassen und Baulinien

Art. 32	Baulinienplan	15
Art. 33	Vorspringende Gebäudeteile über Gehsteig und Fahrbahn	15
Art. 34	Parkierung	16
Art. 35	Ausfahrten, Garagenvorplätze	16
Art. 36	Private Strassen und Wege	16

VI ZONENVORSCHRIFTEN 17

Art. 37	Dorfzone D, Dorfzone D1	17
Art. 38	Wohnzone W1	17
Art. 39	Wohnzone W2	18
Art. 40	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18
Art. 41	Verkehrszone	18
Art. 42	Landwirtschaftszonen	18
Art. 43	Landschafts- und Naturschutzzonen	19
Art. 44	Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete	19
Art. 45	Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen	19
Art. 46	Abbau und/oder Deponiezonen	20
Art. 47	Freihaltezone	20
Art. 48	Übriges Gemeindegebiet	20
Art. 49	Waldareal und Baumbestände	20
Art. 50	Quellschutzzonen	21
Art. 51	Gefahrenzonen	21

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN 22

Art. 52	Ausnahmebewilligungen	22
Art. 53	Altrechtliche Bauten	22
Art. 54	Gebühren	22
Art. 55	Bussen, Verjährung	23
Art. 56	Inkrafttreten	23

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterems

I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

Art. 1

Zweck, Rechtsgrundlagen

Die Bau- und Zonenordnung ist gültig für das ganze Gemeindegebiet. Sie regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

Die Bau- und Zonenordnung stützt sich auf die einschlägigen kantonalen Vorschriften, insbesondere des Bauwesens, der Raumplanung und verwandter Gebiete der Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszone.

Für die Erteilung der Baubewilligung sind innerhalb der Bauzone, der Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszone, der Gemeinderat, ausserhalb dieser die kantonalen Instanzen zuständig. Als Bauzonen gelten: Wohnzonen, Kernzonen, Gewerbezone, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Zonen für Sport und Erholung.

Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen oder Experten bestimmen, welche die Geschäfte vorbereiten und ihm Antrag stellen.

Art. 2

Verantwortung

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

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

II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 3

Voraussetzung der Baubewilligung

Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn sie den Raumplanungs-, den Umwelt- und den Baupolizeivorschriften sowie 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.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in dieser Bau- und Zonenordnung nicht anderweitig festgelegt sind, nach der kantonalen Baugesetzgebung.

Art. 4 Bewilligungspflicht

Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten oder Terrainveränderungen ist eine Baubewilligung einzuholen für (nicht abschliessend):

- a) Neubauten jeder Art, inbegriffen provisorische Bauten und Tiefbauten,
- b) An-, Auf- und Umbauten an bestehenden Gebäuden,
- c) Einrichtungen von Wohn- und Arbeitsräumen in bisher anderweitig genutzten Räumen,
- d) Einrichtungen und Änderungen von Feuerungsstätten jeder Art, von Rauchableitungen und anderen Installationen, die eine Brandgefahr darstellen könnten (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen entzündbare Stoffe gehandhabt werden usw.),
- e) bauliche Veränderungen an Aussenwänden und Dächern sowie das Anstreichen bestehender und neuer Gebäude,
- f) das Abbrechen von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- g) die Erstellung und Änderung von Abwasseranlagen, Biogasanlagen und Jauchegruppen,
- h) die Neuanlage oder die Korrektur von Privatstrassen und Wegen und für das Errichten von Parkplätzen,
- i) das Anbringen von Schaukästen, Warenautomaten, Reklameplakaten und -einrichtungen, ferner für das Montieren von Radio-, Fernsehantennen und Parabolantennen,
- k) Einfriedungen, Terrassierungen und Mauern sowie Anlagen für Zugänge und Zufahrten,
- l) die Anlage von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen, beweglichen Baracken etc.,
- m) Ablagerungs- und Abstellplätze unter freiem Himmel,
- n) alle bedeutenden Arbeiten, welche die Oberflächengestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Steinbrüche, Materiallagerungen, Baugrubenaushub usw.) oder das Landschaftsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch usw.) merklich verändern,
- o) die weiteren im übergeordneten Recht vorgesehenen Bauten, Anlagen und Vorkehren.

Art. 5 Form der Baugesuche

Zur Erlangung einer Baubewilligung hat der Bauherr ein schriftliches Gesuch unter Verwendung der dazu bestimmten Formulare an den Gemeinderat einzureichen. Baugesuche von Drittpersonen, die nicht Eigentümer der Bauparzelle sind, müssen mit der Vollmacht des Eigentümers versehen sein. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist der Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich zu benachrichtigen.

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

- a) das kantonale Baugesuchsformular mit allen dort aufgeführten Angaben insbesondere die Namen des Bauherrn, des Eigentümers und des Projektverfassers, gegebenenfalls: das kantonale Gesuchsformular zur Verlegung von Brennstoffbehältern oder andere im amtlichen Gesuchsformular genannte Unterlagen, Die Formulare sind auf der Gemeindekanzlei zu beziehen,
- b) einen topographischen Kartenausschnitt im Massstab 1:25'000, mit Angabe des geplanten Standortes durch einen roten Punkt,
- c) einen gültigen Kataster- oder Grundbuchauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen,
- d) den Situationsplan im Original, Auszug aus dem Kataster- oder Grundbuchplan und ausgeführt vom Registerhalter oder vom offiziellen Grundbuchgeometer. Dieser Plan soll eine genügend grosse Zone um das fragliche Grundstück aufweisen. Insbesondere sollen die bestehenden Nachbargebäude angegeben werden,
- e) die Baupläne (Grundrisse, Schnitte und Fassadenpläne), welche zum Verständnis des Projektes notwendig sind im Massstab 1:50 oder 1:100,
- f) bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude Fotos von allen Fassaden sowie vom Umbauprojekt in der Gebäudegruppe.

Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann der Gemeinderat von den Regeln der Baueingabe abweichen. Für die Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Ansichtsplänen photographische Reproduktionen oder Darstellungen hiervon mit Eintragung der beabsichtigten Vorrichtung und Massangabe vorgelegt werden.

Die Pläne sind zu datieren und vom Gesuchsteller und Projektverfasser zu unterzeichnen. Die Eingabepläne müssen technisch korrekt ausgeführt sein. Undeutliche oder mangelhafte, beziehungsweise nur skizzenhafte Pläne werden zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen.

Der Gemeinderat kann weitere Dokumente (Fotos des derzeitigen Zustandes, Fotomontagen usw.) oder die Herstellung eines Modelles verlangen, wenn er dies zur besseren Beurteilung des Werkes als notwendig erachtet.

Art. 6 Situationsplan und Baupläne

Situationspläne

1. Form

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

Der Projektverfasser hat im Situationsplan die nach Artikel 6 verlangten baupolizeilichen Angaben einzutragen; sie sind 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 Eintragungen; im nicht vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

2. Inhalt

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) die Grenzen und Nummern der Bauparzellen und der Nachbarparzellen sowie die Namen ihrer Eigentümer, die bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes, die Ausnutzungsziffer mit deren Berechnung und die Nutzungszone,
- b) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen,
- c) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Bau- und Strassenlinien,
- d) die Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten und Zugänge, die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Durchgangsrechte,
- e) die Wälder, Baumgruppen, Wasserläufe, Hochspannungsleitungen sowie deren Abstand zur Baute,
- f) die massgebenden Abstände zwischen vorgesehener Baute und Eigentumsgrenze oder anderen Bauten auf gleichem Terrain,
- g) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die neu projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe,
- h) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenkoten;
- i) den vorgesehenen Anschluss an die Abwasserkanalisation (mit Angabe des Anschlussschachtes) oder wenn dies nicht möglich ist, den Plan der Abwasserreinigungsanlage, den vorgesehenen Anschluss an das Trinkwasser und das Stromversorgungsnetz, den Standort des nächsten Hydranten und der Brennstoff- und Energieanlagen.

Die Baupläne müssen enthalten:

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen, der Materialien sowie der übrigen Anlagen,
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, des natürlich gewachsenen Bodens (aufgenommen von einem namentlich bezeichneten technischen Büro), des fertigen Bodens sowie die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen,
- c) sämtliche Fassaden mit Angabe der Giebel- und Seitenhöhe, des Verlaufes des natürlich gewachsenen Bodens sowie des fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten,
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten sowie der Bepflanzung,
- e) bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäude in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neu projektierten Bauten in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen,
- f) Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. Die Erstellung eines Fotodossiers ist notwendig.

Vorbehalten bleiben die durch kantonale Bestimmungen zusätzlich verlangten Angaben und Unterlagen, insbesondere für Campingplätze, Sport- und Spielplätze, Bauten des Gastgewerbes, Abbau- und Ablagerungsstellen, industrielle und gewerbliche Bauten sowie Betriebe der Tierhaltung usw.

Art. 7 **Prüfung durch die Gemeinde**

Nach Erhalt der Baueingabe und nach allenfalls erfolgter Profilierung prüft die Gemeindebehörde die Vollständigkeit der Unterlagen. Innert vierzehn 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 öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller nicht beantragt hat, bewilligt werden könnte, so macht ihn die Gemeindebehörde 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. 8 **Öffentliche Planaufgabe, Baugespann**

Die bewilligungspflichtigen Baugesuche werden von der Gemeindeverwaltung spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgt 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 Planaufgabe abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planaufgabe schriftlich zu benachrichtigen.

Für Neubauten und grössere Umbauten kann der Gemeinderat verlangen, mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann (Profilierung) aufzustellen, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt. Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

Art. 9 **Einsprachen gegen Baugesuche**

Allfällige Einsprachen gegen das Bauprojekt sind spätestens 10 Tage nach der Veröffentlichung auf der Gemeinde schriftlich und eingeschrieben einzureichen. Sie sind zu begründen. Die Gemeindeverwaltung berücksichtigt nur Einsprachen, welche öffentlich-rechtliche Vorschriften betreffen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen.

Zur Einsprache sind befugt:

- a) die Nachbarn, 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 geltend zu machen.

Das Einspracheverfahren kann eine Einigungsverhandlung umfassen.

Art. 10 **Entscheid über das Baugesuch**

Nach Ablauf der Einsprachefrist holt der Gemeinderat nötigenfalls die Stellungnahmen oder Bewilligungen der kantonalen Amtsstellen ein und trifft den Bauentscheid.

Bauvorhaben, die eine kantonale Baubewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen an das kantonale Bausekretariat weiter.

Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen widerspricht, deren Anwendung ihm obliegt.

Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 10 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

Die Entscheide des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit Beschwerde an den Staatsrat weitergezogen werden. Die Bestimmungen des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (VVRG) sind anwendbar.

Art. 11**Baubeginn, Geltungsdauer, Projektänderung**

- a) 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 Bodenplatten oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.
- b) 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 Ausführungsbeschränkung unternimmt.
- c) Nichtbegonnene Bauvorhaben, die im Rahmen einer Gesamtüberbauung in Form einer einzigen Bewilligung genehmigt worden sind, müssen nach Ablauf von 5 Jahren, seit Eintritt der Rechtskraft, erneut öffentlich aufgelegt werden.
- d) Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:
 1. keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls vor Baubeginn beizubringenden Spezialbewilligungen vorliegen;
 2. Einsprachen vorliegen, nach Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung.
- e) 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:

1. ausserhalb der Bauzone liegt oder besondere Bewilligungen erfordert;
 2. die Genehmigung eines kantonalen Organs erfordert, dessen Vormeinung die Entscheidungsbehörde bindet, es sei denn, dieses stimme dem vorzeitigen Baubeginn schriftlich zu;
 3. ein geschütztes Baudenkmal oder Ortsbild verändert.
- f) Ändert der Baugesuchsteller während dem Baubewilligungs- oder Baubeschwerdeverfahren sein Projekt, namentlich um den Einwänden der Behörden oder der Einsprecher Rechnung zu tragen, so kann das Verfahren ohne Neupublikation fortgesetzt werden, wenn nicht öffentliche Interessen zusätzlich betroffen sind, und wenn das Projekt in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die Einsprecher und allenfalls von der Aenderung betroffene Dritte sind zur Projektänderung anzuhören.

Art. 12**Baukontrolle**

Der Bauherr oder sein Vertreter hat dem Gemeinderat oder der Baukommission schriftlich Anzeige zu erstatten:

- a) vor Beginn der Aushubarbeiten zur Prüfung der Linie des gewachsenen Terrains,
- b) nach Erstellung des Schnurgerüsts (zur Kontrolle der Situation und der gesetzlichen Abstände),
- c) nach Erstellung der Strom-, Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben,
- d) vor Erstellen der Decke über dem Kellergeschoss (zur Kontrolle der Höhe ab gewachsenem Boden),
- e) nach Erstellen des Rohbaus bis zum Kniestock (UK Fusspfette), jedoch vor Aufrichten des Dachstuhles,.

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.

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 werden, einzustellen und auf Kosten des Eigentümers abrechnen zu lassen.

III PLANUNGSMITTEL

Art. 13 Nutzungsplan

Die Zonennutzungspläne und die Bau- und Zonenordnung bilden eine Einheit. Sie ist durch die Urversammlung zu genehmigen und ist für jedermann verbindlich.

Der Zonennutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

- a) Bauzonen
Der Zonennutzungsplan 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,
 - bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler,
 - Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.
- d) Weitere Zonen
Zusätzlich können gemäss Art. 18 RPG weitere Zonen namentlich Zonen für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden. Der Nutzungsplan kann auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (Bauentwicklungszonen).

Art. 14 Verkehrs- und Versorgungsrichtplan, Stand der Erschliessung

- a) Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und Fuss- und Wanderwege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten. Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Verkehrsrichtplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt, von der Urversammlung genehmigt und vom Staatsrat homologiert werden (vgl. kant. Strassengesetz).

Die Fuss- und Wanderwege sind durch die Spezialgesetzgebung geregelt.

- b) Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.
- c) Der Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung zeigt die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 15 Abstände

- a) Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen jedem Punkt einer Baute und der Eigentumsgrenze. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

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 senkrecht zur Hauptfassade 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 unzumutbare Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie zu stehen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden, sofern die in der Zonenordnung festgelegte Ausnutzungsziffer und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Hauseingänge, Vorbauten, Balkone, freistehende Treppen und Vordächer mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Hauseingänge und Vorbauten dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 32 und 33.

- b) Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der beiden 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 neben den Zonenvorschriften zum mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

- c) Unterirdische Bauten sind Bauten, die den gewachsenen, falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Erdboden nicht überragen. Sie dürfen bis an die Nachbargrenze gestellt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für den Untergrund zwischen Baulinien.

Art. 16 Näher- und Grenzbaurecht

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist.

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Zusammenbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden. Werden die Bauten nicht gleichzeitig erstellt, müssen beide Bauten einen eigenen Giebel aufweisen.

Die Vereinbarungen sind auch zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie der Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

Art. 17 Gebäuelänge, Mehrlänge

Die Gebäuelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäuelänge hinzugerechnet. Die maximale Gebäuelänge soll 12.0 m, Zwillingshäuser 24.0 m, nicht überschreiten.

Der Gemeinderat kann im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes verlangen, dass in der Länge und in der Dachform gestaffelt wird. Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag nach der Gesamtgebäuelänge, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

Art. 18 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder vom bearbeiteten Boden, falls dieser tiefer liegt, bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Fusspfette. Giebelfelder werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als 1/3 der darüberliegenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

Die Gebäudehöhe ist in der Zonenordnung (Art. 37ff) je Zone festgelegt. Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Art. 19 Geschosszahl, Vollgeschoss

Als Vollgeschoss gelten das Erdgeschoss und das Untergeschoss, sofern es mit mehr als zwei Drittel seiner Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder fertigen Terrain -falls dieses tiefer liegt- herausragt, die Obergeschosse sowie das Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von mehr als 1.20 m, gemessen ab fertigem Boden (inkl. Fusspfette). Die Geschosszahl wird in der Zonenordnung (Art. 37ff) festgelegt. Die Gebäudehöhe ist einzuhalten.

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

Art. 20
Ausnutzungsziffer, Bonus

- a) Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und deren anrechenbaren Landfläche.

Sie wird wie folgt berechnet:

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

- Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht gerechnet werden:

- alle unterirdischen Geschossflächen,
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,
- offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- offene ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen,
- bei Hallenbädern und Whirlpools die Fläche der eigentlichen Schwimmbecken.

- Anrechenbare Landfläche

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

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

- b) Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag wird nur in besonderen Härtefällen gewährt, oder wenn das begünstigte Gebäude den allgemeinen wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient (z.B. kostenlose Bodenabtretung an die Öffentlichkeit oder Nutzungsrechte).

Der Bonus soll die zusätzliche Ausnutzung von 0.1 nicht überschreiten.

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Erschliessungspflicht

Art. 21

Baulanderschliessung und Etappen

a) Baulanderschliessung

Damit ein Grundstück genügend erschlossen ist, müssen grundsätzlich die folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- es muss nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet sein und eine allfällige durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet darf nicht präjudiziert werden.
- vom öffentlichen Strassennetz aus muss vom Bauherrn ein hinreichender und dauernd gesicherter Zugang oder eine entsprechende Zufahrt bis zu dem zu überbauenden Teil des Grundstückes nachgewiesen werden.
- alle Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz müssen vorhanden sein oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden. Der Grundeigentümer muss die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzen.

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Er beschliesst in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten.

b) Erschliessungsetappen

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

- Bauzonen in 1. Erschliessungsetappe (im Zonenplan vollfarbig dargestellt). Diese Zonen sind aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif oder können bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden.
- Bauzonen in 2. Erschliessungsetappe (im Zonenplan farbig umrandet). Die Zonen sind noch nicht erschlossen, sollen jedoch innert den nächsten 15 Jahren erschlossen werden. In diesen Zonen erstellt die Gemeinde vorläufig keine Werke für die Basiserschliessung und ist auch nicht zu deren Unterhalt verpflichtet.

Sofern in den Zonen 2. Etappe vom Bodeneigentümer ein Grundstück nach Abschnitt a) erschlossen wird, kann der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilen. Die Basiserschliessung ist Sache der Gemeinde, die Detailerschliessung geht zu Lasten der Grundeigentümer.

2. Sicherheits- und Umweltvorschriften

Art. 22

Sicherheit und Umwelt

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 instandgestellt werden. Wird die Aufforderung nicht in angemessener Frist befolgt, so kann er diese Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

Bauten und Anlagen müssen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung, den gesundheitspolizeilichen Anforderungen sowie den Vorschriften für behindertengerechtes Bauen entsprechen. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

Art. 23

Bauarbeiten, Benützung des öffentlichen Grundes

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bauvorhaben an öffentlichen Strassen und Plätzen müssen eingezäunt werden. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrriechtabfuhr mitgegeben oder verbrannt werden, sondern sind direkt auf eine hierfür geeignete, bewilligte Deponie zu führen.

Die Benützung des öffentlichen Grundes richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 24

Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

Im Bereich von Strassen und Plätzen, in denen öffentliche Ableitungskanäle bestehen, muss das Dachwasser in der Dachtraufe gesammelt und durch Abfallrohre direkt ins Entwässerungssystem eingeleitet werden. Alle Bauten sind so weit wie möglich im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren oder in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten. Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen.

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. Diese Bestimmungen gelten gegebenenfalls auch für bestehende Bauten.

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

Art. 25

Schneeräumung

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

Art. 26 **Düngereinrichtungen**

- a) Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass neue oder bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion umgeben und allenfalls mit einer Abdeckung versehen werden.
- b) Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. In der Bauzone und an der Grenze zur Bauzone müssen mind. 6.0 m Abstand zur nächsten Parzellengrenze eingehalten werden.
- c) Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke, öffentliche Strassen und Plätze oder in das Kanalisationsnetz ist verboten.

3. Orts- und Landschaftsbildschutz

Art. 27 **Ortsbild**

- a) Bauten und Anlagen müssen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung wie störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachform u.a. können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden.

Besonders schutzwürdige Bauten dürfen weder nachteilig verändert noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen verfügt oder Bauabschlag erklärt werden.

- b) Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Stellen in einem Inventar die Bauten, welche schützenswert sind. Bei Baugesuchen, welche diese Bauten oder ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und der KHK einzuholen.

Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden stehen, kann der Gemeinderat besondere Gestaltungsvorschriften erlassen. Die Erhaltung oder Wiederherstellung der erhaltens- und schutzwürdigen Bauten fällt unter das Gesetz über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern.

Art. 28 **Archäologische Zonen**

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

Mehrkosten infolge durch die Sondierungen oder Ausgrabungen bedingter Mehrarbeiten gehen zu Lasten des Amtes für Archäologie.

Art. 29 Bedachung und Dachaufbauten, Baumaterialien

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt in der Regel 40 - 60 %. Die Gebäude müssen einen ortsüblichen Dachvorsprung aufweisen.

Die Neubauten sind mit der ortsüblichen Dachart zu decken. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden. Neubedachungen sind in der Regel verboten.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte sind gestattet. Deren Gesamtlänge darf jedoch 1/3 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss mind. 2.0 m betragen und das Mansardendach ein Mindestgefälle von 10% in gleicher Richtung wie das Hauptdach verlaufend aufweisen.

Art. 30 Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussenantennen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. 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.

Parabolantennen auf Dächern sind verboten. Zum Schutz des Dorfbildes wird durch den Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorgeschrieben.

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.

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

Art. 31 Schutz von Wasserläufen, Einfriedungen

- a) 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.

Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten, vorbehalten bleibt der gesetzliche Mindestabstand und das des Gesetz über die Wasserläufe.

- b) Einfriedungen über Wasserläufe sind in der Regel verboten. Bei Ausnahmefällen, welche vom Gemeinderat gewährt werden, kann ein Durchgang von mind. 1.50 m verlangt werden.

Zum Schutze von Vieh und Wild kann nach Weisungen des Gemeinderates längs Strassen eine Umzäunung erstellt werden, wenn dies das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

4. Strassen und Baulinien

Art. 32 Baulinienplan

- a) Der Baulinienplan gibt an, wieweit 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 den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes vom Staatsrat homologiert werden.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleiben Eigentum der Anstösser, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach kantonalem Strassengesetz möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand 2.0 m vom Fahrbahn- oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 35).
- e) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz d) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und beim kantonalen Baudepartement und können dort eingesehen werden.
- f) Für die kantonalen Strassen kommt nur die Gesetzgebung des Strassengesetzes zur Anwendung.

Art. 33 Vorspringende Gebäudeteile über Gehsteig und Fahrbahn

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet. Die Ausladung darf nicht mehr als 1.50 m betragen und muss mindestens 2.50 m über dem Gehsteig und mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegen.

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

Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden.

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 34 Parkierung

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

In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 1 Zimmer, bei Geschäftshäusern für je 50 m² und bei Gaststätten für je 4 Plätze 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.

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.

- 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 anderen Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme ist von der Urversammlung festzulegen.

Art. 35 Ausfahrten, Garagenvorplätze

Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Die 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 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4.0 m reduziert werden.

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

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 36 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.

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

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

VI ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 37

Dorfzone D, Dorfzone D1

Zweck der Zone:	Wohn- und kleinere Geschäftsbauten, Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	entsprechend der umliegenden Bauten, max. 2 Geschosse
Gebäudehöhe:	max. 8.50 m O.K. Fusspfette
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 Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat, nach einer Vormeinung durch die kantonale Baukommission gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15. 5. 1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer 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.
- In der Dorfzone D1 übernimmt die Gemeinde keine Verpflichtungen in bezug auf die Erstellung und den Unterhalt von Infrastrukturanlagen. Die Abwasserentsorgung muss umweltgerecht erfolgen.

Art. 38

Wohnzone W1

Zweck der Zone:	Ferien- und Wohnhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 1 Vollgeschoss
Gebäudehöhe:	max. 5.50 m O.K. Fusspfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, min. jedoch 3.0 m grosser Grenzabstand: 70% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.4
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.
Baumaterial:	das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau ist mindestens zur Hälfte in Holz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden.

Art. 39 Wohnzone W2

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.00 m O.K. Fusspfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m grosser Grenzabstand: 70% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.6
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.
Baumaterial:	das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz erstellt oder verkleidet werden.

Art. 40 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck der Zone:	öffentliche Bauten und Anlagen oder andere Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II oder III.

Besondere Bestimmungen:
- Jegliche Überbauung im privaten Interesse ist untersagt.

Art. 41 Verkehrszone

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

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

Art. 42 Landwirtschaftszonen

Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut kantonalem Richtplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. (inkl. Fruchtfolgeflächen) und 2. Priorität (inkl. Weiden) im Nutzungsplan 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 und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. Die Zuständigkeit liegt bei den kantonalen Instanzen.

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 43 Landschafts- und Naturschutzzonen

a) Landschaftsschutzzonen

- Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.
- Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.
- Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der halboffenen Landschaften ist nach Möglichkeit zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Roudungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

b) Naturschutzzonen

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

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

Art. 44 Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete

- a) In den Schutzgebieten von kantonaler Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde. Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest. Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind entsprechend zu beachten.
- b) Schutzgebiete von regionaler Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest. Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

Art. 45 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

Die Zonen dienen der Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Bausubstanz. Sowohl die Zonen wie auch die reglementarischen Bestimmungen werden zusammen mit den Hinweisinventaren separat festgelegt. Das Verfahren richtet sich nach Artikel 33ff K RPG.

Art. 46
Abbau- und/oder Deponiezonen

Jede Abbaustelle und Deponie ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung ist der Kanton.

Abbaustellen und Deponien werden im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt und sind durch den Staatsrat zu homologieren. Ausserhalb dieser Zonen sind keine Ablagerungen und Abbauarbeiten erlaubt. Ausnahmegewilligungen können nur mit kantonaler Erlaubnis erteilt werden.

Eine Ablagerung muss umweltgerecht erfolgen. Dazu wird auf die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz.

Art. 47
Freihaltezone

Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder spezieller Objekte, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Gliederung des Siedlungsgebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

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

Art. 48
Übriges Gemeindegebiet

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

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

Art. 49
Waldareal und Baumbestände

Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch das Waldgesetz geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt das Waldgesetz.

Näher als in einer Horizontalabstand von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat. Das Abbrennen von Hecken, Feldgehölzen und dergleichen ist verboten. Die Gemeinde sorgt für einen ökologisch sinnvollen Bestand an Hecken und Feldgehölzen.

Art. 50 Quellschutzzonen

Die Quell- und Grundwasserschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen. Das Verfahren für die Festlegung wird durch die Spezialgesetzgebung bestimmt.

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

Die Quellschutzzonen werden unterteilt in:

- ZONE I (Fassungsbereich): Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Landwirtschaftliche Nutzung und das Erstellen von Bauten sind verboten.
- ZONE II (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 III (weitere Schutzzonen): Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. Landwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich erlaubt.
Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

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

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

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

Art. 51 Gefahrenzonen

Gefahrenzonen sind Geländeabschnitte, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgewalten (Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturgefahren) bedroht sind.

- 1) Gefahrenzone 1 (rot)
Gefahrenzonen 1 sind Gebiete mit starker, potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren oder erheblichen Sachwerten führen können.
- 2) Gefahrenzone 2 (blau)
Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher, potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat und die zuständigen kantonalen Stellen sind berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes auf Kosten des Gesuchstellers zu verlangen. Ferner kann er im Falle ausserordentlich schwerer Gefahr weitere Massnahmen (z.B. Evakuierung) zur Sicherung von Mensch und Tier anordnen.

Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

Art. 55
Bussen, Verjährung

- a) 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 bestraft.

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.

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

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

Art. 56
Inkrafttreten

Das Bau- und Zonenreglement und die Nutzungsplanung treten nach der Annahme durch die Urversammlung und die Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft. Eine aufschiebende Wirkung tritt nach Art. 51 VVRG nur für denjenigen Artikel oder diejenige Bestimmung ein, die direkt Gegenstand einer Beschwerde ist.

Mit der Inkrafttretung werden sämtliche bisherigen Bestimmungen aufgehoben, welche dem vorliegenden Baureglement widersprechen.

Unterems, 22. Mai 1997 ZR/zi



Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom ... 22. April 1998

Siegelgebühr: Fr. 60.

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

