



# Bau- und Zonenreglement

Munizipalgemeinde Grengiols

Ausgabe Mai 2000

# Inhaltsverzeichnis

## 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Geltungsbereich	4
Art. 2	Zweck	4
Art. 3	Gesetzliche Grundlagen	4
Art. 4	Vollzug	4
Art. 5	Verantwortung	4

## 2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE

2.1	Planungsmittel	
Art. 6	Reglemente und Pläne	4
Art. 7	Richtplan	4
Art. 8	Zonen- und Nutzungsplan	5
Art. 9	Erschliessungsplan Verkehr	5
Art. 10	Erschliessungsplan Versorgung	5
Art. 11	Fuss- und Wanderwege	5
Art. 12	Übersicht über den Stand der Erschliessung	5
Art. 13	Quartierplan	5
Art. 14	Baulinienplan	5

### 2.2 BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

Art. 15	Siedlungsgebiet	6
Art. 16	Baugebiet	6
Art. 17	Baulanderschliessung	6
Art. 18	Basiserschliessung; Detailerschliessung	6
Art. 19	Bauten auf unerschlossenem Gebiet	6

### 2.3 STRASSEN, BAULINIEN UND PARKIERUNG

Art. 20	Baulinien, Begriff	6
Art. 21	Bauverbotszone zwischen Baulinien	6
Art. 22	Vorspringende Gebäudeteile	7
Art. 23	Parkierung	7
Art. 24	Ausfahrten	7
Art. 25	Garagenvorplätze	7
Art. 26	Privatstrassen und -wege	7

## 3. BAUORDNUNGSWESEN

### 3.1 ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 27	Schutz des Ortsbildes	8
Art. 28	Gestaltung von Bauten und Anlagen	8
Art. 29	Schützenswerte Bauten	8
Art. 30	Aussichtsschutz	8
Art. 31	Schutz von Wasserläufen	8
Art. 32	Schutz des Waldrandes	8
Art. 33	Orientierung und Dachgestaltung der Bauten	8
Art. 34	Baumaterialien	9

Art. 35	Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer	9
Art. 36	Kniestockgestaltung	9
Art. 37	Antennen und Reklameeinrichtungen	9
Art. 38	Umgebungsgestaltung	9
Art. 39	Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen	9

3.2	BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	10
Art. 40	Grenzabstand	10
Art. 41	Gebäudeabstand	10
Art. 42	Näherbaurecht	10
Art. 43	Gewachsener Boden	10
Art. 44	Gebäudehöhe	10
Art. 45	Fassadenhöhe	11
Art. 46	Höhenlage der Gebäude	11
Art. 47	Geschosshöhe	11
Art. 48	Tiefbauten	11
Art. 49	Nebengebäude	11

### 3.3 SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

Art. 50	Sicherheit und Festigkeit	11
Art. 51	Unterhalt	11
Art. 52	Baustellen, Bauarbeiten	11
Art. 53	Benützung öffentlichen Grundes	12
Art. 54	Feuerpolizei und Brandschutz	12
Art. 55	Brandmauern	12
Art. 56	Dachwasser und Schneefänger	12

### 3.4 GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 57	Allgemeine Anforderungen	12
Art. 58	Immissionen	12
Art. 59	Lärmempfindlichkeitsstufen	12
Art. 60	Misthöfe und Jauchegruben	13
Art. 61	Isolation	13
Art. 62	Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie	13
Art. 63	Geschosshöhe Raumgrösse Fenster äche	13
Art. 64	Abstellräume	13
Art. 65	Kinderspielplätze	13
Art. 66	Sanitäre Einrichtungen	13
Art. 67	Lüftungsanlagen	14
Art. 68	Umwelt- und Gewässerschutz	14

## 4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

## 5. ZONENVORSCHRIFTEN

5.1	GEMEINSAME VORSCHRIFTEN	
Art. 69	Zoneneinteilung	14
5.2	ZONENORDNUNG	
Art. 70	Dorfzone D	14



Art. 71	Wohnzone W4	14
Art. 72	Wohnzone W2	15
Art. 73	Gewerbezone	15
Art. 74	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA	15
Art. 75	Sport- und Erholungszone Sp + E	15
Art. 76	Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist	15
Art. 77	Maiensässzone	15
Art. 78	Erhaltungszone (EZ)	16
Art. 79	Landwirtschaftszone LW	16
Art. 80	Quellschutzzonen	17
Art. 81	Archäologische Zone	17
Art. 82	Landschaftsschutzzonen	17
Art. 83	Naturschutzzonen	17
Art. 84	Baumbestand / Ufergehölz	17
Art. 85	Abbauzone	18
Art. 86	Deponiezone	18
Art. 88	Verkehrsanlagen VA	18

### 5.3 ZONEN MIT RICHTPLANCHARAKTER

Art.89	Wald- und Forstgebiete WD	18
Art.90	Gefahrenzone G1/G2	18

### 5.4 BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR GESAMTÜBERBAUUNGEN UND FÜR BAULANDUMLEGUNGEN

Art. 91	Gesamtüberbauung	18
Art. 92	Landumlegung	18
Art. 93	Grenzregulierung	18

## 6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 94	Altrechtliche Bauten	19
Art. 95	Gebühren	19
Art. 96	Bussen	19
Art. 97	Herstellung des gesetzmässigen Zustandes	19
Art. 98	Ausnahmebewilligungen	19
Art. 99	Übergangsrecht	19
Art. 100	Inkrafttreten	



# 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Seine Vorschriften sind anzuwenden für alle Neu-, An-, Auf- und Umbauten, einschliesslich Fassadenveränderungen, Einfriedungen, Tiefbauten und Terrainverschiebungen sowie für die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder eines Teils davon.

Bestehende Bauten, die diesem Baureglement nicht entsprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Für wesentliche Veränderungen an ihnen gilt in allen Fällen dieses Baureglement.

## Art. 2 Zweck

Das vorliegende Baureglement soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet fördern und zum Schutze der historischen und landschaftlichen Werte beitragen und die sparsame und rationelle Energiebenutzung als auch die Nutzung regenerierbarer Energie fördern.

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

## Art. 3 Gesetzliche Grundlagen

Das Reglement stützt sich auf die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen rechtlichen Vorschriften, insbesondere diejenigen des Bauwesens und verwandter Gebiete.

## Art. 4 Vollzug

Der Gemeinderat lässt die notwendigen Pläne und Reglemente ausarbeiten, legt sie den zuständigen Organen zur Genehmigung vor und beaufsichtigt deren Anwendung.

Er erteilt die Baubewilligung im Rahmen seiner Zuständigkeit gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Er kann eine Baukommission ernennen oder Fachleute bestimmen, welche die Geschäfte vorbereiten und ihm Antrag stellen.

## Art. 5 Verantwortung

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

Besteht die Bauherrschaft aus mehreren Personen, haften diese solidarisches. Sie haben der Gemeinde einen federführenden Bauherrn schriftlich bekanntzugeben.

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

# 2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE

## 2.1 Planungsmittel

### Art. 6 Reglemente und Pläne

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

- Bericht der Ortsplanung
- Reglemente
  - . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
  - . Kanalisationsreglement
  - . Trinkwasserreglement
  - . Kehrichtreglement
  - . Energiesparreglement
- Pläne
  - . Richtplan
  - . Zonenplan und Nutzungsplan
  - . Erschliessungsplan Verkehr
  - . Erschliessungsplan Versorgung
  - . Plan über die Fuss- und Wanderwege
  - . Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

Nach Bedarf

- . Quartierpläne oder Detailnutzungspläne
- . Strassen- und Baulinienpläne
- . Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz
- . Verkehrsreglement

### Art. 7 Richtplan

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

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



## Art. 8 Zonen- und Nutzungsplan

Der Zonen- und Nutzungsplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, legt Landwirtschaftszonen, Frei- und Grünflächen sowie weitere Nutzungszonen fest und bezeichnet die Schutzgebiete sowie indikativ die Gefahrenzonen. Er bildet einen integrierenden und verbindlichen Bestandteil des Bau- und Zonenreglementes. Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Zonenplan öffentlich aufgelegt, durch die Urversammlung genehmigt und durch den Staatsrat homologiert werden. Der rechtsgültige Zonen- und Nutzungsplan liegt auf der Gemeinde und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

## Art. 9 Erschliessungsplan Verkehr

Der Erschliessungsplan Verkehr enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien in der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und Fuss- und Wanderwege sowie die Bahnanlagen. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.

## Art. 10 Erschliessungsplan Versorgung

Im Erschliessungsplan Versorgung sind die dem Zonenplan und den Bautappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und Anlagen, die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiete. Der Erschliessungsplan Versorgung hat nur empfehlenden Charakter.

## Art. 11 Fuss- und Wanderwege

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

## Art. 12 Übersicht über den Stand der Erschliessung

Der Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung zeigt die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

## Art. 13 Quartierplan

Bei Bedarf erlässt die Gemeinde Sondernutzungspläne, namentlich den Detailnutzungsplan und den Quartierplan.

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

Der Quartierplan regelt die Überbauung und Erschliessung, allenfalls auch die Ausstattung bestimmter Teile der Bauzone und der Sonderbauzone. Er stellt namentlich den Perimeter dar und umschreibt die besonderen Massnahmen betreffender Organisation, den Schutz sowie die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen.

Werden die Vorschriften des Zonenplanes und des Reglementes eingehalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen richtet sich das Verfahren nach Art. 33 ff KRPG.

Bei der Beurteilung sind insbesondere Versorgungslösungen und Energiekonzepte zu beachten. Es sind Gemeinschaftsheizanlagen zu prüfen, deren Werte betreffend Wirkungsgrad und Schadstoffausstoss den Einzelfeuerungen überlegen sind.

## Art. 14 Baulinienplan

Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende und projektierte Strassen und Plätze gebaut werden kann. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, müssen die Grundlagen und das Verfahren gemäss Art. 38 ff des Gesetzes über die Strassen und öffentlichen Verkehrswege vom 2. Oktober 1991 eingehalten werden.

Solange an einer Strasse oder an einem Weg kein Baulinienplan besteht, gelten folgende Bestimmungen: Dort wo spezielle reglementarische Vorschriften fehlen beträgt der Abstand für Verkehrswege mit Motorfahrzeugverkehr 2.00 m vom Fahrbahn- oder Gehsteigrand. Längs kommunalen Wegen beträgt der Bauabstand vom Wegrand gemessen 1.50 m.

Rechtskräftige Baulinienpläne sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und auf dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.



Für die kantonalen Strassen kommen die einschlägigen Bestimmungen des Strassengesetzes zur Anwendung.

## 2.2 Baugebiet und Erschliessung

### Art. 15 Siedlungsgebiet

Der Richtplan legt neben anderen Bodennutzungen das Siedlungsgebiet fest.

Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgedehnt werden, das sich zur Bebauung eignet und bereits weitgehend überbaut ist oder in absehbarer Zeit, längstens aber innert 10-15 Jahren seit Erlass der Zonenordnung für die geordnete Bebauung benötigt wird und innert dieser Frist erschlossen werden kann und wenn die Grenzwerte der LSV eingehalten werden können.

Die Bezeichnung des Siedlungsgebietes stellt eine generelle Zielsetzung dar und bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Bodeneigentümer vorläufig keinen Bauanspruch.

### Art. 16 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

- a) In Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.
- b) In Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

Bei einer Zuordnung der unter Punkt b erwähnten Zonen in eine Bauzone mit dem Erschliessungsstand, wie er unter Punkt a dargelegt wird, können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen und den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

### Art. 17 Baulanderschliessung

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art 14 KRPG). Sie erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzvereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen. Die Erschliessung einer Zone kann in Etappen erfolgen (Art. 14 KRPG). Die Erschliessung einer Zone kann nur dann vorgenommen werden, wenn die Grenzwerte der LSV eingehalten werden können.

### Art. 18 Basiserschliessung; Detailerschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- Basiserschliessung: Im Baugebiet ist die Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrasse, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für die Kanalisation erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.
- Detailerschliessung: Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann der Gemeinderat auf eigene Kosten einen Detailerschliessungsplan erstellen lassen. Die Detailerschliessung erfolgt zulasten der Grundeigentümer.

### Art. 19 Bauten auf unerschlossenem Gebiet

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

- Zweckbauten von öffentlichem Interesse
- land- und forstwirtschaftliche Bauten
- standortbedingte Bauten
- bei provisorischen Bauten

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

## 2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung

### Art. 20 Baulinien, Begriff

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

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

Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser.



### Art. 21 Bauverbotszone zwischen Baulinien

Der Raum zwischen den Baulinien gilt als Bauverbotszone. In der Bauverbotszone dürfen weder über- noch unterirdische Gebäude erstellt werden. Zur Verbesserung unterirdischer Parkierungsmöglichkeiten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten, sofern keine Verbreiterung der bestehenden oder geplanten Strassen zu erwarten ist.

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

### Art. 22 Vorspringende Gebäudeteile

- a) In die ordentlichen Grenzabstände dürfen hineinragen:
  - Vordächer und Balkone gegen öffentliche Strassen dürfen nur in die ordentlichen Grenzabstände hineinragen, wenn sie überall 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.
- b) Ein minimaler Abstand von 1.5 m zwischen Eigentums- grenze und Balkonplatte muss in jedem Falle eingehalten werden.
- c) In die Fassade eingelassene Elemente wie Loggien, Laubengänge und dergleichen gelten nicht als Balkone.

### Art. 23 Parkierung

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

Die Anzahl der Abstellplätze wird bestimmt durch die Stärke des mit dem betreffenden Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs und durch die Verhältnisse in dem betreffenden Quartier. Als Richtlinie gilt, dass ein Abstellplatz zu erstellen ist:

- pro Wohnung;

- pro zwei Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes;
- pro 10 m<sup>2</sup> Bruttogeschosse oder je 5 Plätze eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen;
- pro 25 - 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschosse von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

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

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

Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Abfindungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Entnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz beträgt Fr. 5'000.-- bis Fr. 9'500.--.

Vorbehalten bleiben die Art. 215 ff. des Gesetzes über die Strassen und öffentlichen Verkehrswege vom 2. Oktober 1991

### Art. 24 Ausfahrten

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden.

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

Die Neigung der Ausfahrtrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und in der Regel 10% nicht überschreiten.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

### Art. 25 Garagenvorplätze

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

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.



### **Art. 26 Privatstrassen und -wege**

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

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

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

Die Ausführung und ein eventueller Anschluss von Privatstrassen an das kantonale Strassennetz muss dem Strassengesetz entsprechen, den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

## **3. BAUORDNUNGSWESEN**

### **3.1 Orts- und Landschaftsschutz**

#### **Art. 27 Schutz des Ortsbildes**

- a) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.
- b) Neubauten sind so zu erstellen, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- c) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

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

#### **Art. 28 Gestaltung von Bauten und Anlagen**

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

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

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

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

#### **Art. 29 Schützenswerte Bauten**

Bei den vom Amt für Denkmalpflege als erhaltenswürdig bezeichneten Bauten ist bei Baugesuchen die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Zustimmung der Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut werden.

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

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

Massgebend sind die Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz.

#### **Art. 30 Aussichtsschutz**

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

#### **Art. 31 Schutz von Wasserläufen**

Wasserläufe und Haupt-Wasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und des Eigentümers bzw. des kantonalen Wasserwirtschaftsamtes überdeckt oder umgeleitet werden.

Die Korrektur und Verbauung der Bäche und Gräben ist untersagt, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht. Die naturnahen Fließgewässer sind in ihrem Lauf, mit ihrer Ufervegetation und Fauna zu erhalten. Eingriffe wie die Kiesentnahme, Verbauungen, Ablagerungen oder das Einbauen von Aufstiegshindernissen für wandernde Fische dürfen die Lebensräume nicht beeinträchtigen. Sind Uferverbauungen notwendig, sollen wenn möglich nur solche im Lebendverbau (mit Pflanzen) vorgenommen werden.

Einfriedungen von Wasserläufen und Haupt-Wasserleitungen sind nur gestattet, wenn die Berechtigten in der Ausübung ihrer Rechte nicht unzumutbar behindert sind.





### **Art. 32 Schutz des Waldrandes**

Näher als in einer Horizontalabstand von 10 m von einer Waldung dürfen keine Bauten erstellt werden. Weitere forstpolizeiliche Massnahmen bleiben vorbehalten.

### **Art. 33 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten**

Die Orientierung und Dachgestaltung der Bauten ist dem Charakter des Quartiers anzupassen.

Der Gemeinderat kann in baulich oder landschaftlich empfindlichen Gebieten entsprechende Verfügungen erlassen, insbesondere Zonen gleicher Orientierung der Bauten und gleicher Giebelrichtung bestimmen.

Fassaden sollen im Grundsatz auf besonnten Lagen offen, auf beschatteten Lagen geschlossen gestaltet sein. Räume, welche dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind vornehmlich an besonnten Lagen vorzusehen.

### **Art. 34 Baumaterialien** (ergänzt)

In der Dorf-, Erhaltungs- und Maiesässzone sind die ortsüblichen Baumaterialien zu verwenden.

Die Fassaden sollten, sofern dies der Zweckbestimmung des Gebäudes nicht widerspricht, eine genügend grosse Holzfläche aufweisen. Der Anteil an Holzfassaden beträgt in der Regel ein Drittel.

In den übrigen Wohnzonen sind auch andere Baumaterialien zugelassen, insbesondere kann in diesen Zonen auf die Holzverkleidung der Fassaden verzichtet werden.

Die Holzbauweise (Blockbau, Riegelkonstruktion, Elementbau) wird grundsätzlich gefördert. Der Gemeinderat kann Art und Geltungsbereich dieser Förderung in einem eigenen Reglement festlegen.

### **Art. 35 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer**

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachform ist in der Regel das übliche Walliserdach, mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 25 Grad, respektive 35% bis 45%.

Für die Bedachung sind Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Lukarnen und Dachfenster sind erlaubt, sofern diese bescheidene Dimensionen aufweisen. Das Vordach darf bei Minimalabständen auf der gesamten Fassadenlänge 1.30 m nicht überschreiten; über Balkone kann es bis 1.50 m Breite betragen.

In der Landwirtschaftszone ist Blechbedachung zulässig. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über Form und Farbe.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und dergleichen) unterliegen nicht den Vorschriften von Dachaufbauten. Sie sind jedoch gut in die Siedlungs- und Dachlandschaft zu integrieren.

### **Art. 36 Kniestockgestaltung**

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden bis Oberkante Fusspfette gemessen 1.00 m nicht überschreiten.

### **Art. 37 Antennen und Reklameeinrichtungen**

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

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

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 dgl. bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Sie ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Eine Beeinträchtigung kann durch Grösse, Farbwirkung, Blendung oder Anbringung an schützenswerten Bauten eintreten. Firmenfremde Leuchtreklamen sind untersagt.

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

### **Art. 38 Umgebungsgestaltung**

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

### **Art. 39 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen**

Einfriedungen sind nicht gestattet, wenn dadurch die Ausübung bestehender Rechte Dritter verunmöglicht oder erschwert werden.

Einfriedungen welche die Höhe von 1.50 m nicht übersteigen, darf der Eigentümer an der Grenze anbringen. Einfriedungen und



Mauern (inkl. System-Mauern) dürfen 1.50 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Sichtmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1.00 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist.

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

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

Bäume und Sträucher, welche höher als die zonenkonforme Fassadenhöhe wachsen können, sind bei Gefahr der Beschattung einer vorbestehenden Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie nicht gestattet. Sie können höchstens mit gegenseitigem Einverständnis oder gegen Revers gepflanzt werden.

### 3.2 Begriffserläuterungen

#### Art. 40 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze. (siehe Abb. 1, Anhang). Dieser Abstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade;
- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade;
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes;
- lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet ;
- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.
- über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker,

freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50 m mit einberechnet;

- bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2.0 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 Firsthöhe und eine Grundfläche von weniger als 10 m<sup>2</sup> aufweisen;
- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 21;
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen nicht überragen (z.B. Öltanks), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

Für die nachträgliche Aussenwärmedämmung bestehender Bauten treten Abstands Vorschriften ausser Kraft. Für Energiefassaden darf ein Maximum von 65 cm ab bestehender Fassade nicht überschritten werden.

#### Art. 41 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 die Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. Der Gemeinderat kann für Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

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

#### Art. 42 Näherbaurecht

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

#### Art. 43 Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden ist die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden ist. Bei Abgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden.



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

#### **Art. 44 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Höhe des gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis auf die Oberkante der First für Satteldächer und bis auf die Oberkante Brüstung für Flachdächer oder Dächer mit niedrigem Gefälle. (siehe Abb. 2, Anhang). Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Abgrabungen für Garageneinfahrten werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

#### **Art. 45 Fassadenhöhe**

Die Fassadenhöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Die Fassadenhöhe ist auch für rückversetzte Elemente wie Lukarnen, Attika, usw. zu berechnen. Die gegenüber der Fassade zurückversetzten Dachaufbauten (Kamine, Ventilations- und Liftaufbauten, kleine Lukarnen usw.) die die Dachfläche um weniger als  $3 \text{ m}^3$  überragen, werden jedoch nicht angerechnet.

#### **Art. 46 Höhenlage der Gebäude**

Der Fussboden des Erdgeschosses darf im Normalfall entweder höchstens 1.50 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen.

Kommt am Hang der Fussboden des Erdgeschosses längs der Gebäudeaussenseite höher als 2.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

#### **Art. 47 Geschosszahl**

(siehe Abb. 3, Anhang)

Als Vollgeschoss gilt jedes zu Wohn- und Arbeitszwecken vorgesehene Geschoss. Das Dach- oder das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der bewohnbaren Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Jedes Erd- oder jedes Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als zwei Drittel seiner Aussenfläche aus dem natürlich gewachsenen oder bearbeiteten fertigen Terrain herausragt.

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

#### **Art. 48 Tiefbauten**

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

#### **Art. 49 Nebengebäude**

Nebengebäude sind Bauten, die mit dem Hauptgebäude in wirtschaftlichem und räumlichem Zusammenhang stehen, ihm untergeordnet sind und nicht Wohn- und Gewerbezwecken dienen.

### **3.3 Sicherheitsvorschriften**

#### **Art. 50 Sicherheit und Festigkeit**

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

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

#### **Art. 51 Unterhalt**

Jeder Liegenschaftsbesitzer und Verfügungsberechtigte von Bauten und Anlagen hat diese so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere und fremdes Eigentum gefährdet werden, noch die äussere Erscheinung zu beanstanden ist.

Bei drohender Gefahr muss er sofort die nötigen Sicherheitsmassnahmen treffen.

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

#### **Art. 52 Baustellen, Bauarbeiten**

Bei Ausführungen von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Diese Massnahmen umfassen auch den Schutz vor erheblichen, vermeidbaren Belästigungen wie



Baulärm, Staub und Erschütterungen im Rahmen der dem Entwicklungsstand anzupassenden technischen Möglichkeiten.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

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

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

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

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

#### **Art. 53 Benützung öffentlichen Grundes**

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

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

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

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

#### **Art. 54 Feuerwehr und Brandschutz**

Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Gesetzen und Beschlüssen entsprechen. Massgebend sind ferner die Wegleitungen der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungsanstalten und die Normen des SIA. Der Gemeinderat erlässt die nötigen Massnahmen. Die Beaufsichtigung des Brandschutzes ist Sache der Gemeindefeuerkommission und des kantonalen Feuerinspektorates.

#### **Art. 55 Brandmauern**

Brandmauern müssen erstellt werden:

- zwischen zusammengebauten Häusern auf der Grundstücksgrenze
- zwischen Gebäudeteilen, wenn in einem Teil feuergefährliche Stoffe gelagert werden, im andern Wohn- oder Arbeitsräume untergebracht sind
- auf Weisung des Feuerinspektorates bzw. der Gemeindefeuerkommission.

#### **Art. 56 Dachwasser und Schneefänger**

Niederschlagswasser von den Dächern und Sickerwasser ist mittels Rinnen und Abläufen in einen Sickerschacht oder in einen öffentlichen Bach abzugeben. Das Dach- und Sickerwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation geleitet werden. Bestehende Gebäude, die Dach- und Sickerwasser in die öffentliche Kanalisation leiten haben innert einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten diese Reglementes die notwendigen Anpassungen vorzunehmen.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen. Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten.

Für Schäden und Unfälle, die aus Nichtbeachten dieser Vorschriften erfolgen, haftet der Eigentümer

### **3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften**

#### **Art. 57 Allgemeine Anforderungen**

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf Wärme- und Schalldämmung, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, sanitäre Einrichtungen und Gewässerschutz. Massgebend sind die kantonalen Vorschriften sowie die jeweils gültigen Normen und Empfehlungen des SIA und der einschlägigen Fachverbände.

#### **Art. 58 Immissionen**

Jedermann ist verpflichtet, sich bei der Nutzung seines Eigentums aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser, Erschütterungen, u.dgl.



Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn sie eine unzumutbare Belästigung erwarten lassen. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

Bei unzumutbarem Baulärm ist der Gemeinderat berechtigt, die nötigen Vorkehren zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

#### **Art. 59 Lärmempfindlichkeitsstufen**

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung und Art.21 ff kRPG gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

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

#### **Art. 60 Misthöfe und Jauchegruben**

- a) Misthöfe und Jauchegruben in der Bauzone müssen durch geeignete bauliche Massnahmen undurchlässig gemacht werden. Neue Anlagen müssen mit einer undurchlässigen Mauer auf ihrer ganzen Höhe umgeben werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet sein.
- b) Über eventuelle Aufhebung solcher bestehender Anlagen in Wohnbereichen entscheidet der Gemeinderat.
- c) Für Neuerstellungen ist eine Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Diese setzt auch die einzuhaltenden Abstände fest.
- d) Das Ableiten von Jauche auf die Strasse und auf fremde

Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

#### **Art. 61 Isolation**

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Temperatureinüsse 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.

In nicht vollständig freiliegenden Kellergeschossen sind im Rahmen der baugesetzlich zulässigen Geschosshöhe gewerbliche Bauten nur zulässig unter der Voraussetzung, dass

- die gewerblich benutzten Räume gegen die Einwirkungen von Feuchtigkeit und sonstige nachweisbar schädliche Einüsse geschützt sind.
- eine genügende und einwandfreie Lüftung und Belichtung garantiert wird.
- es sich nicht um Betriebe handelt, deren Beschäftigte mehr oder weniger dauernd an einen festen Sitz oder Standort gebunden sind.

#### **Art. 62 Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie**

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird.

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovierungen vorgenommen werden, namentlich bei Fassadenrenovierungen und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind. Im übrigen ist das kantonale Energiespargesetz vom 11. März 1987 und die Ausführungsbestimmungen sinngemäss anwendbar.

Die Nutzung von alternativen Energien, namentlich Sonnenenergie wird ausdrücklich gefördert. Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist gestattet. Der Gemeinderat kann entsprechende Muster verlangen.

#### **Art. 63 Geschosshöhe Raumgrösse Fensterfläche**

In Neubauten müssen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, die für



eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, lichte Höhe von 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden. Die Raumgrösse für Wohnbauten muss im Minimum den Grössenbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

Für Ferienhäuser kann von diesen Normen abgewichen werden.

Die Fenster äche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens einen Zehntel der Boden äche betragen.

#### Art. 64 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern von vier und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dgl. vorzusehen.

Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie grösseren Überbauten ist ein Kehrlicht-Container-Platz einzurichten.

#### Art. 65 Kinderspielplätze

Bei Wohnhäusern mit 2 und mehr Wohnungen sind gut besonnte und windgeschützte Kinderspielplätze auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grund äche soll in der Regel mindestens 1/10 der gesamten Wohn äche ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet.

#### Art. 66 Sanitäre Einrichtungen

Für jede Wohnungen sind eigene sanitäre Anlagen zu erstellen (Toiletten, Badezimmer).

Für Toiletten und Badezimmer ist die Lüftung mittels Schächten oder andern Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist. Bei Restaurants, öffentlichen Versammlungslökalen usw. sind für beide Geschlechter getrennte, über einen belüfteten Vorraum zugängliche Toiletten in genügender Anzahl zu erstellen. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

#### Art. 67 Lüftungsanlagen

Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als drei Meter über dem Boden angebracht werden.

Wirtschaften, Restaurants, Saalbauten und ähnliche Betriebe sind mit mechanischen Lüftungen einzureichen, die eine einwandfreie Lufterneuerung gewährleisten. Einschlägige Normen und Bestimmungen sind massgebend.

#### Art. 68 Umwelt- und Gewässerschutz

Die Bestimmungen des Umwelt- und Gewässerschutzes sind

gemäss den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften einzuhalten.

## 4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 8. 2. 1996 und der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 2. 10. 1996.

## 5. ZONENVORSCHRIFTEN

### 5.1 Gemeinsame Vorschriften

#### Art. 69 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Benennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Dorfzone	D	braun
Wohnzone W4	W4	rot
Wohnzone W2	W2	orange
Gewerbezone	G	violett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBöA	grau
Sport- und Erholungszone	SEZ	ocker
Campingzone	C	eischarben
Maiensässzone	MZ	Schraffur rot
Erhaltungszone	EZ	hellbraun
Landwirtschaftszone	LW1 LW2	maigrün hellgrün
Geschützte Landwirtschaftszone	GLZ	weiss/grün
Archäologische Zone		Signatur
Naturschutzzone	NK/NR	Signet
Landschaftsschutzzone	LK/LR	Signet
Abbauzone	A	Signet
Deponiezone	De	Signet
Zone ohne Nutzungszuordnung	ZoN	Raster rot
Verkehrsanlagen	VA	gelb
Zonen mit Richtplancharakter		
Quellschutzzone		Raster
Wald- und Forstgebiete	WD	dunkelgrün
Gefahrenzone	G1	Signatur rot
Gefahrenzone	G2	Signatur blau



## 5.2 Zonenordnung

### Art. 70 Dorfzone D

Zweck der Zone: Schaffen eines Ortszentrums unter Wahrung derer erhaltenswerten Eigenart des Dorfes; Förderung einer zweckmässigen Sanierung.

Bauweise: offen oder geschlossen.

Gebäudehöhe, Geschosszahl: Die maximale Gebäudehöhe richtet sich nach den benachbarten bestehenden Gebäuden. Die maximale Geschosszahl beträgt vier Vollgeschosse.

Grenzabstände: Kleiner Grenzabstand: mindestens 3 m und gleichzeitig mindestens 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe.

Grosser Grenzabstand: mindestens 4 m und gleichzeitig mindestens 1/2 der Fassadenhöhe.

Spezielle Vorschriften: In dieser Zone sollte soweit als möglich das vorhandene Ortsbild bewahrt werden. Zu diesem Zweck kann auf den alten Grundmauern aufgebaut oder der Grenzabstand reduziert werden, Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Kant. Feuerinspektorates, unter folgenden Bedingungen:

- es dürfen keine hygienisch unzumutbaren Verhältnisse entstehen, insbesondere auch bei Nachbargebäuden;
- es müssen die traditionellen Baumaterialien verwendet werden: Sockelgeschoss Mauerwerk, Obergeschoss Holz oder Holzverkleidet. Für die Bedachung ist Blech nicht zugelassen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

### Art. 71 Wohnzone W4

Zweck der Zone: Förderung einer einwandfreien Überbauung mit grösserem Bauvolumen für Wohnzwecke sowie nicht störendes Gewerbe.

Bauweise: offen, ausnahmsweise und wenn die Ausführung des Nachbarbaues gleichzeitig oder nicht länger als ein Jahr später erfolgt, kann die geschlossene Bauweise bewilligt werden.

Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse.

Grenzabstände: Kleiner Grenzabstand: mindestens 3 m und gleichzeitig mindestens 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe. Grosser Grenzabstand: mindestens 4 m und gleichzeitig mindestens 1/2 der Fassadenhöhe.

Gebäudehöhe: max. 15.50 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

### Art. 72 Wohnzone W2

Zweck: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern.

Bauweise: offen; Zwillings- und Reihenhäuser sind gestattet.

Grenzabstände: Kleiner Grenzabstand: mindestens 3.0 m und gleichzeitig mindestens 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe  
Grosser Grenzabstand: mindestens 4.0 m und gleichzeitig mindestens 1/2 der Fassadenhöhe

Gebäudehöhe: 10.50 m

Innerhalb des Perimeters Rutschgebiet Windegga muss der Bauherr vor einer Überbauung den Nachweis erbringen, dass die Stabilität gewährleistet ist.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

### Art. 73 Gewerbezone

Zweck der Zone: Freihaltung der Wohnzonen von grösseren störenden Gewerbebetrieben. Die dazugehörigen Wohnungen (im Prinzip eine Wohnung pro Betrieb) dürfen errichtet werden. Reine Wohnbauten sind jedoch untersagt.

Grenzabstände: Der allseitige Grenzabstand muss mindestens 3 m betragen. Gegenüber anschliessenden Wohnungen und Wohnzonen ist allseits der grosse Grenzabstand der Wohnzone W3 einzuhalten. In Ausnahmefällen und wenn es im öffentlichen Interesse liegt, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Die kantonalen Vorschriften sind jedoch in jedem Fall zu beachten.

Höhe, Art und Weise der gewerblichen Bebauung werden durch den Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der gewerblichen Erfordernissen von Fall zu Fall festgelegt.

Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

### Art. 74 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA (ergänzt)

Zweck der Zone: Die Zone ist für Einrichtungen, Bauten und Anlagen bestimmt (Sport, Feuerwehr, Zivilschutz, Mehrzweckhalle, Schule), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt

Bauweise: offen oder geschlossen



Grenzabstände: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II/III

#### **Art. 75 Sport- und Erholungszone Sp+E**

Nutzungsart: Die Sport- und Erholungszone ist ausschliesslich Bauten und Anlagen für Sport, Ausgleichssport, Spielplätze sowie den dazugehörigen Bauten und Einrichtungen reserviert.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mind. aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 76 Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist**  
Diese Zone umfasst einerseits das Campingareal „Guldensand“, wo zusätzliche Abklärungen bezüglich Hochwasserschutz in Gang sind, bevor das Gebiet als Campingzone ausgeschieden werden kann. Andererseits handelt es sich um Gebiete, deren Eignung als Maiensässzonen erst abgeklärt werden muss; die definitive Zuordnung erfolgt nach Abschluss der Abklärungen. Die Anpassung der Zonenzugehörigkeit richtet sich nach dem Verfahren von Art. 33 ff. kRPG.

Zudem bilden zwei Gebiete im Bädel und Oberdorf/Sportplatz Bestandteil dieser Zone, wobei diese beiden Gebiete Nichtbauzone sind, welche an die Bauzone angrenzen. Wenn sich, gemessen an den siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Grengiols, der Einbezug neuen Baugebietes in Zukunft rechtfertigt, werden prioritär diese beiden Gebiete im Rahmen einer formellen Zonenplanänderung der Bauzone zugeordnet werden. Es besteht jedoch kein Anspruch der Grundeigentümer auf Umzonung dieser beiden Gebiete in die Bauzone.

#### **Art. 77 Maiensässzone**

Die Maiensässzone (Voralpen, Weiden, Stafel) umfasst Land, das landwirtschaftlich genutzt wird und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dient.

Die Gebäude in der Maiensässzone werden nicht ganzjährig genutzt. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, wenn Umfang und Erscheinung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Dies ist bei Umbauten innerhalb des bestehenden Bauvolumens und bei der Zweckänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen der Fall. Jede bauliche Veränderung hat sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farbe den bestehenden Bauten weitgehend anzupassen und setzt die Wahrung des gesamten Ortsbildes voraus.

Neubauten können gemäss Art. 29 kRPG nur durch Erlass von Detailnutzungsplänen erstellt werden.

Für die Maiensässzone gelten folgende Bestimmungen:

Bauweise: offen

Baumaterialien: traditionelle Baumaterialien, Sockel in Mauerwerk, Aufbau Holz

Geschosszahl: Sockelgeschoss und ein Vollgeschoss

Gebäudehöhe max.: 8.50 m

Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m

Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäss den Bestimmungen der Gemeinde erstellt werden.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Zufahrt in die Maiensässzone ganzjährig offen zu halten.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 78 Erhaltungszone (EZ)**

Die Erhaltungszone (EZ) bezweckt die Erhaltung, Aufwertung und die Wiederinstandstellung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, wenn Struktur und Volumen im wesentlichen gewahrt bleiben. Jede bauliche Veränderung hat sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den bestehenden Bauten weitgehend anzupassen und setzt die Wahrung des Gesamtortsbildes voraus. Neubauten sind nicht zulässig.

Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäss den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Zufahrt in die Erhaltungszone sicherzustellen, bzw. ganzjährig offen zu halten.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 79 Landwirtschaftszone LW**

Landwirtschaftszone LW1:

Die Landwirtschaftszone LW1 umfasst jene Gebiete, die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind.

Landwirtschaftszone LW2:





Die Landwirtschaftszone LW2 sind Gebiete die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt eignen, die jedoch im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzen sind.

In den Landwirtschaftszonen sind in der Regel nur Bauten gestattet, die der Landwirtschaft dienen.

In den mit Bäumen bestockten Landwirtschaftszonen, wie z.B. Weidwäldern, ist die landwirtschaftliche Nutzung im ortsüblichen Rahmen gestattet.

Bestehende ehemalige landwirtschaftliche Oekonomiegebäude in der Landwirtschaftszone dürfen gemäss Art. 31 des kant. Baugesetzes umgebaut werden.

### **Geschützte Landwirtschaftszone Hockmatte**

In der geschützten Landwirtschaftszone Hockmatte soll die bisherige traditionelle Nutzung beibehalten werden. Zur Erhaltung des wertvollen Landschaftsbildes des Weilers als Ganzes und zum Schutz der Feuchtgebiete bei Quellen im besonderen gelten folgende Auflagen bei der Bewirtschaftung:

- kein Ausbringen von mineralischen Düngern auf den Mähwiesen und Weiden, sofern nicht Bodenanalysen deren Notwendigkeit nachweisen;
- kein Einsetzen von Pflanzenschutzmitteln;
- keine Terrainveränderungen, Aufschüttungen oder Materialablagerungen;
- kein Ausbringen von Gülle in den Feuchtgebieten und angrenzenden Pufferzonen;
- keine Drainage von Feuchtgebieten. Der Unterhalt bestehender Entwässerungskanäle bleibt möglich;
- Verhindern des landschaftlich nicht erwünschten Gehölzaufwuchses durch Weide- und insbesondere Schnittnutzung und falls notwendig, periodische Entfernung der Jungpflanzen;

Bei den Weiden sind Besatzdichte und Weideführung, so zu regeln, dass eine Übernutzung verhindert wird. Zusammenhängende Weiden > 3 ha sind in mehrere Koppel zu unterteilen und als Umtriebsweide zu nutzen.

Für die beiden **Naturschutzgebiete Kalberweid** und **Biel** von kantonaler Bedeutung gelten zudem folgende Nutzungsauflagen:

- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist

untersagt;

- Mähmatte sind mindestens wenig intensiv zu bewirtschaften, das heisst: Stickstoffdüngung mit Mist oder Kompost. Schnitt mindestens einmal im Jahr, frühestens am 15. Juli. Schonende Herbstweide frühestens ab dem 1. September und längstens bis zum 30. November;
- die künstliche Bewässerung ist untersagt;
- die bestehenden Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten;

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 80 Quellschutzzonen**

Die Quellschutzzonen schützen das Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung. Diese Zielsetzungen bedingen Nutzungsbeschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen (Zone I-III).

#### **Zone I**

In der Zone I ist der Weidgang und jede Art von Düngung verboten.

#### **Zone II**

In der Zone II ist es untersagt: Klärschlamm auszubringen sowie Hochbauten mit Schmutzwasseranfall zu erstellen.

#### **Zone III**

In der Zone III ist es untersagt: Material zu entnehmen, häusliche Abwässer einzuleiten und Mist auf Naturboden zwischenzulagern.

Innerhalb der Gewässerschutzzonen, der Gewässerschutzareale und der provisorischen Gewässerschutzzonen muss der Geschützte mit einer Beurteilung den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Im allgemeinen müssen alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen mit den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz übereinstimmen (Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale).

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

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



### **Art. 81 Archäologische Zone**

In den archäologischen Zonen werden in der Regel vor den Aushubarbeiten Sondierungen und, falls diese positiv ausfallen, Ausgrabungen durchgeführt.

Die Baugesuchsunterlagen in dieser Zone werden vorgängig dem Amt für Archäologie zur Stellungnahme unterbreitet. Die Bauherrschaft bzw. der Architekt oder der Unternehmer melden den Beginn der Erdarbeiten dem Amt für Archäologie frühzeitig genug, damit eine archäologische Untersuchung unter normalen Umständen ermöglicht wird, ohne dass daraus Verzögerungen entstehen müssen.

Das Amt für Archäologie entscheidet nach Rücksprache mit dem Gemeinderat innert der gesetzlichen Auflagefrist, in welchem Umfang Sondierungen bzw. Ausgrabungen angeordnet werden.

Mehrkosten infolge Beeinträchtigung der Bauarbeiten durch Sondierungen und Ausgrabungen gehen zu Lasten der Dienststelle, welche die Grabungen anordnet.

### **Art. 82 Landschaftsschutz zonen**

Die Landschaftsschutzzone dient zur Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften. Innerhalb der Landschaftsschutz zonen sind Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und wenn sie zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Entsprechende Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft zu integrieren.

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

### **Art. 83 Naturschutz zonen**

Die Naturschutzzone umfasst Zonen, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes notwendig sind. Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, Bewässerungsanlagen und Geländerveränderungen sind nur gestattet, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

Der Gemeinderat kann zusätzliche Schutzverordnungen für diese Gebiete erlassen, wenn dies für den Schutz und die Pflege der Naturschutz zonen erforderlich ist.

### **Art. 84 Baumbestand / Ufergehölz**

Die im Zonenplan als Baumbestand und Ufergehölz definierten

Zonen dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Ebenso sind Baumbestände und Baumgruppen innerhalb unterschiedlicher Zonen in der Gesamtheit nicht zu verringern.

### **Art. 85 Abbauzone**

In der Abbauzone ist die Entnahme von Kies aus dem Flussbett des Mühlebach gestattet. Eine Kiesaufbereitung ist in der entsprechenden Zone nur mit mobilen Anlagen gestattet.

### **Art. 86 Deponiezone**

In dieser Zone betreibt die Gemeinde eine geordnete und überwachte Deponie (Innertstoffdeponie).

Auf der Deponie dürfen nur schadstoffarme Abfälle, die ohne weitere Vorbehandlung endlagerfähig sind, deponiert werden, insbesondere aussortierter Bauschutt mit weniger als fünf Gewichtsprozent Kunststoff, Papier oder kompostierbarem Material.

### **Art. 88 Verkehrsanlagen VA**

Diese Zone umfasst bestehende und zukünftige öffentliche und private Verkehrs- und Parkierungsflächen.

Für die Parkierungsflächen im Guldensand/Bettmerstation gelten namentlich folgende Bestimmungen:

Nutzungsart: Zone für die Erstellung von öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen für die Parkierung

Bauweise: offen oder gestaffelt

Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mind. jedoch 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II/III

## **5.3 Zonen mit Richtplancharakter**

### **Art. 89 Wald- und Forstgebiete WD**

Das Forstgebiet umfasst das gesamte Waldareal, das durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung umschrieben und geschützt ist, sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet.

### **Art. 90 Gefahrenzone G1/G2**

- a) Gefahrenzone G1 rot dunkel schraffiert  
Die Gefahrenzone G1 sind Gebiete mit starker Lawinen- oder sonstigen Überschüttungsgefahren. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die sich für den Aufenthalt von Menschen und Tieren eignen.



- b) Gefahrenzone G2 blau hell schraffiert  
Die Gefahrenzonen G2 in Gebieten mit schwächerer Lawinen- oder Überschüttungsgefahr. Für Bauvorhaben in dieser Zone ist die Gemeindeverwaltung angehalten, spezielle Vorschriften zu erlassen.

Bei akuter Gefahr kann die Gemeindeverwaltung die Evakuierung von Bauten in dieser Zone anordnen. In allen diesen Fällen muss die Gemeinde das Forstinspektorat konsultieren. Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zuganges durch sichernde Massnahmen behoben sind.

#### 5.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

##### Art. 91 Gesamtüberbauung

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

- die Überbauung 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.

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.

Das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes (Art. 13).

##### Art. 92 Landumlegung

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

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

- a) durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberen gehört oder

- b) durch Beschluss des Gemeinderates.

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes über die Landumlegung und Grenzregulierung

##### Art. 93 Grenzregulierung

Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse ihrer rationalen Überbauung und Bewirtschaftung fest.

Sie wird laut kant. RPG Artikel 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes über die Landumlegung und Grenzregulierung

## 6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

##### Art. 94 Altrechtliche Bauten

Als altrechtliche Bauten werden nach früherem Recht erstellte bezeichnet.

Untergeordnete Volumenerhöhungen und Neubauten sind gestattet, wenn diese für sich allein diesem Baureglement entsprechen und die zusätzlichen Erfordernisse wie Parkplätze erfüllt werden und dadurch bestehende Erfordernisse der altrechtlichen Baute nicht aufgehoben werden.

Bauten, die in den Fahrbahn- oder Gehsteigraum bestehender oder projektierte Strassen ragen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Änderungen der Zweckbestimmung, innere Strukturverbesserungen und geringfügige äusserliche Veränderungen sind gestattet, wenn die notwendigen Auflagen und Bedingungen erfüllt werden und als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch zugunsten der Gemeinde angemerkt werden.

##### Art. 95 Gebühren

Für die baupolizeilichen Verrichtungen der Gemeinde und für die Benützung von öffentlichem Eigentum sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt und vom Staatsrat genehmigt.

##### Art. 96 Bussen

Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes sowie gegen rechtskräftige Verfügungen des Gemeinderates werden durch den Gemeinderat mit einer Busse bis zu Fr. 100'000.- bestraft, unter Vorbehalt derjenigen Fälle, die durch die



kantonale oder eidgenössische Gesetzgebung mit einer höheren Strafe belegt werden können.

Die Übertretungen und die Bussen verjähren in 2 Jahren. Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungshandlung unterbrochen. Die Strafanzüge und die Busse sind jedoch auf alle Fälle verjährt, wenn die Frist um die Hälfte überschritten ist.

#### **Art. 97 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes**

Der Gemeinderat kann den Bauherrn anweisen, Bauten zu beseitigen, welche gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen rechtskräftige Verfügungen verstossen. Beseitigt der Bauherr diese Bauten innert der eingeräumten Frist nicht, hat der Gemeinderat deren Beseitigung auf Kosten des Bauherrn anzuordnen.

#### **Art. 98 Ausnahmegewilligungen**

- a) Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen, kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Baureglements bewilligen. Es dürfen dabei aber keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.
- b) Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist insbesondere zulässig:
  - wenn die Anwendung des Baureglements zu einer ausserordentlichen Härte führt;
  - für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse;
  - für provisorische Bauten;
  - für landwirtschaftliche Bauten;
  - für baulich wesentlich bessere Lösungen.
- c) Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen verknüpft, befristet oder widerrufen werden.
- d) 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. Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

#### **Art. 99 Übergangsrecht**

Die zur Zeit der Inkraftsetzung dieses Baureglements noch nicht definitiv bewilligten Gesuche unterliegen dem vorliegenden Baureglement.

#### **Art. 100 Inkrafttreten**

Dieses Baureglement tritt nach Genehmigung durch die Urversammlung am Tage der Anerkennung durch den Staatsrat in Kraft. Gleichzeitig werden auf diesen Zeitpunkt sämtliche bisherigen Bestimmungen, die diesem Baureglement widersprechen, aufgehoben.

So genehmigt an der Urversammlung vom 12. Mai 2000/  
Dezember 2005

Der Präsident:

Der Schreiber:

A. Zenzünen

W. Karlen

Homologiert vom Staatsrat an seiner Sitzung vom 05. März  
2003/30. August 2006

