

3998 Reckingen-Gluringen VS
Telefon 027 974 12 12
Telefax 027 974 12 15
Postkonto 19-6315-6
www.reckingen-gluringen.ch
gemeinde@reckingen-gluringen.ch

GEMEINDE
RECKINGEN-GLURINGEN



BAU- UND ZONENREGLEMENT

RECKINGEN-GLURINGEN

(Homologation 01.04.2009)

Reckingen-Gluringen, im April 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	1
Art. 2 Gesetzliche Grundlagen	1
Art. 3 Vollzug	1
Art. 4 Verantwortung	1
2. PLANUNGWESEN UND - BEGRIFFE.....	2
2.1 PLANUNGSMITTEL	2
Art. 5 Reglemente und Pläne	2
Art. 6 Richtplan der Besiedelung und Landschaft	2
Art. 7 Zonennutzungsplan und Nutzungsplan	3
Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr	3
Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung	3
Art. 10 Fuss- und Wanderwege	3
Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung	4
Art. 12 Quartierplan	4
Art. 13 Baulinienplan	4
2.2 BAUGEBIET UND ERSCHLIESUNG	5
Art. 14 Siedlungsgebiet	5
Art. 15 Baugebiet	5
Art. 16 Baulanderschliessung	5
Art. 17 Basiserschliessung; Detailerschliessung	6
Art. 18 Bauten auf unerschlossenem Gebiet	6
2.3 STRASSEN, BAULINIEN UND PARKIERUNG	6
Art. 19 Baulinien, Begriff	6
Art. 20 Bauverbotszone zwischen Baulinien	6
Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile	7
Art. 22 Rechtskraft	7
Art. 23 Parkierung	7
Art. 24 Garagenvorplätze	8
Art. 25 Privatstrassen und -wege	8
3. BAUORDNUNGWESEN	8
3.1 ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	8
Art. 26 Schutz des Ortsbildes	8
Art. 27 Gestaltung von Bauten und Anlagen	9
Art. 28 Schützenswerte Bauten	9
Art. 29 Aussichtsschutz	10
Art. 30 Schutz von Wasserläufen	10
Art. 31 Raumbedarf Fliessgewässer	10
Art. 32 Rhone-Freiraum	10
Art. 33 Schutz des Waldrandes	10
Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten	11
Art. 35 Baumaterialien	11
Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer	11
Art. 37 Kniestockgestaltung	11
Art. 38 Antennen und Reklameeinrichtungen	12

Art. 39 Umgebungsgestaltung	12
Art. 40 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen	13
3.2 BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN.....	13
Art. 41 Grenzabstand	13
Art. 42 Gebäudeabstand	14
Art. 43 Näherbaurecht	14
Art. 44 Grenzbaurecht	14
Art. 45 Baulinien	14
Art. 46 Gebäudelänge	14
Art. 47 Gewachsener Boden	15
Art. 48 Gebäudehöhe, Geschosshöhe	15
Art. 49 Firstfassade, Trauffassade	15
Art. 50 Geschosszahl	15
Art. 51 Tiefbauten.....	15
Art. 52 Nebengebäude	16
Art. 53 Ausnützungsziffer	16
Art. 54 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung	16
3.3 SICHERHEITSVORSCHRIFTEN.....	17
Art. 55 Sicherheit und Festigkeit	17
Art. 56 Unterhalt	17
Art. 57 Baustellen, Bauarbeiten.....	17
Art. 58 Benutzung öffentlichen Grundes	18
Art. 59 Feuerpolizei und Brandschutz	18
Art. 60 Brandmauern	18
Art. 61 Dachausstieg	18
Art. 62 Dachwasser und Schneefänger.....	19
3.4 GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	19
Art. 63 Allgemeine Anforderungen	19
Art. 64 Lärmempfindlichkeitsstufen	19
Art. 65 Misthöfe und Jauchegruben	20
Art. 66 Isolation	20
Art. 67 Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie	20
Art. 68 Geschosshöhe, Raumgrösse	20
Art. 69 Lüftungsanlagen	20
Art. 70 Umwelt- und Gewässerschutz	21
4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	22
Art. 71 Baubewilligungsverfahren.....	22
5. ZONENVORSCHRIFTEN	23
5.1 GEMEINSAME VORSCHRIFTEN	23
Art. 72 Zoneneinteilung	23
5.2 ZONENORDNUNG	24
Art. 73 Dorfzone D.....	24
Art. 74 Dorferweiterungszone DE.....	24
Art. 75 Wohn- und Geschäftszone WG3	25
Art. 76 Zone für touristische Bauten TB	25

Art. 77 Wohnzone W3	25
Art. 78 Wohnzone W2	26
Art. 79 Industrie- und Gewerbezone IG	26
Art. 80 Campingzone C	26
Art. 81 Landwirtschaftszone LW	27
Art. 82 Sport- und Erholungszone Sp+E	27
Art. 83 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA	27
Art. 84 Langlaufloipe L / Skipiste	27
Art. 85 Quellschutzzonen	28
Art. 86 Auengebiet von nationaler Bedeutung Matten	28
Art. 87 Naturschutzzone	28
Art. 88 Landschaftsschutzzone	29
Art. 89 Schutzzone Feld	29
Art. 90 Ufergehölz, Hecken und Einzelbäume (UFG)	29
Art. 91 Archäologische Zone	29
Art. 92 Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist	30
5.3 ZONEN MIT RICHTPLANCHARAKTER	30
Art. 93 Verkehrsanlagen VA	30
Art. 94 Wald- und Forstgebiete WD	30
Art. 95 Gefahrenzonen	30
5.4 BESONDRE VORSCHRIFTEN FÜR GESAMTÜBERBAUUNGEN UND FÜR BAULANDUMLEGUNGEN.....	33
Art. 96 Gesamtüberbauung	33
Art. 97 Baulandumlegung	34
Art. 98 Grenzregulierung	34
6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN.....	35
Art. 99 Ausnahmebewilligungen	35
Art. 100 Altrechtliche Bauten	35
Art. 101 Gebühren	35
Art. 102 Bussen	35
Art. 103 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes	36
Art. 104 Übergangsrecht	36
Art. 105 Inkrafttreten	36

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Das vorliegende Baureglement soll eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung des gesamten Gemeindegebietes gewährleisten.

Es regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten und fördert die sparsame und rationelle Energiebenutzung als auch die Nutzung regenerierbarer Energie.

Art. 2 Gesetzliche Grundlagen

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

Art. 3 Vollzug

Der Vollzug des Baureglements und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung für Bauten innerhalb der Bauzone.

Der Gemeinderat wählt die Baukommission. Er legt deren Befugnisse fest.

Die Baukommission bereitet die Beschlüsse des Gemeinderates vor und stellt diesem Antrag. Sie vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und ist für die administrativen und technischen Belange des Bauwesens verantwortlich.

Art. 4 Verantwortung

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

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

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

2. PLANUNGSWESEN UND - BEGRIFFE

2.1 Planungsmittel

Art. 5 Reglemente und Pläne

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

- Bericht der Ortsplanung
- Pläne
 - . Richtplan der Besiedlung und Landschaft
 - . Zonennutzungsplan und Nutzungsplan
 - . Erschliessungs- und Versorgungspläne
 - . Verkehr
 - . Wasser
 - . Kanalisation
 - . Strom
 - . Quartierplan
 - . Strassen- und Baulinienpläne
 - . Plan über die Fuss- und Wanderwege
 - . Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
- Reglemente
 - . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
 - . Kanalisationsreglement
 - . Kehrichtreglement
 - . Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz

Art. 6 Richtplan der Besiedelung und Landschaft

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

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

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

Art. 7 Zonennutzungsplan und Nutzungsplan

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

Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr

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

Der rechtsgültige und nachgeföhrte Erschliessungsplan Verkehr liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf.

Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung

Im Erschliessungsplan Versorgung 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 Anlagen, die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiete.

Der rechtsgültige und nachgeföhrte Erschliessungsplan Versorgung liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf.

Art. 10 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 den Staatsrat.
- 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. 11 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 zielstrebiger Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

Art. 12 Quartierplan

In klar begrenzten Teilen des Baugebietes sind nach Möglichkeit Quartierpläne zu erstellen, um eine geordnete Erschliessung und Bebauung mit hohem Wohnwert zu erreichen.

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

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

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

Art. 13 Baulinienplan

Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Plätze und Bahnlinien gebaut werden kann.

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Baulinienplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat genehmigt werden.

2.2 Baugebiet und Erschliessung

Art. 14 Siedlungsgebiet

Der Richtplan legt neben anderen Bodennutzungen das Siedlungsgebiet fest.

Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgeschieden 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 im Sinne von Art. 19 RPG erschlossen wird.

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

Art. 15 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

- a) In Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebiger Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.
- b) In Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert den nächsten 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 wurde, 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. 16 Baulanderschliessung

Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung besteht nur, sofern das Grundstück genügend erschlossen ist, das heisst:

- nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allfällige durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt;
- die Stormzufuhr sichergestellt und verkabelt ist.

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 Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen. (Art. 14 kRPG). Neue Bauzonen können nur ausgeschieden oder erschlossen werden, wenn die Grenzwerte der LSV eingehalten werden können.

Art. 17 Basiserschliessung; Detailerschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- Basiserschliessung
Im definitiven Baugebiet ist sie 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. 18 Bauten auf unerschlossenem Gebiet

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

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

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

2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung

Art. 19 Baulinien, Begriff

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

- Fakultative Baulinien dürfen von Gebäude 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.

Für die kantonalen Strassen kommt nur die Gesetzgebung des Strassennetzes zur Anwendung. Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser und ist bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer anrechenbar.

Art. 20 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, kleinere Anbauten 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 Strassenverbreitung 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. 21 Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie wie Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, Fenster- und Rollläden sind gestattet, sofern diese nicht mehr als 1.50 m betragen. Falls im Baulinien- oder Quartierplan Ausladungen in das Gemeingut gestattet sind, müssen diese mindestens 2.50 m über dem Gehsteig oder mind. 4.50 m über dem Fahrbahnboden angebracht sein.

Art. 22 Rechtskraft

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 39 ff. des kantonalen Strassengesetzes vom 03. September 1965 mit Änderungen vom 02. Oktober 1991 vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und beim zuständigen Departement und können dort eingesehen werden.

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 Parzelle Dritter erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzen und die Parzelle in einer zumutbaren Fussgängerdistanz liegt. Zur Verhinderung der nachträglichen Löschung ist diese Dienstbarkeit ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

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

- pro Wohnung
- pro 4 Betten eines Beherbergungsbetriebes
- pro 10 m² Bruttogeschoßfläche oder je 4 Plätze eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen
- pro 25 - 50 m² Bruttogeschoßfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumandranges, 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.

Nachweis und Erstellung von Parkplätzen sind grundsätzlich Sache des Bauherrn. Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr, unter den im Verkehrsegment festgelegten Bedingungen, von dieser Verpflichtung entbunden werden.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 24 Garagenvorplätze

Garagen-Neubauten 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. 25 Privatstrassen und -wege

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

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

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

3. BAUORDNUNGWESEN

3.1 Orts- und Landschaftsschutz

Art. 26 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.
- d) Neubauten (ausgenommen Bauteile in Lärchenholz) müssen dunkel gestrichen werden (Holz).

Das Inventar der schützenswerten Bauten (ISOS) ist bei Baugesuchen im Perimeter Dorfzone zu berücksichtigen.

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

Art. 27 Gestaltung von Bauten und Anlagen

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

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

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

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

Art. 28 Schützenswerte Bauten

Das Amt für Denkmalpflege hat auf einem eigenen Siedlungsplan, der integrierender Bestandteil des Bau- und Zonenreglementes bildet, die schützens- und erhaltenswerten Bauten wie folgt bezeichnet:

a) Geschützte Baudenkmäler

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

b) Schützenswerte Kulturdenkmäler (besonders wertvoll)

Bei den vom Amt für Denkmalpflege als schützenswert bezeichneten Bauten (vgl. Siedlungsplan, rot eingefärbt) handelt es sich um besonders repräsentative Zeugen unseres architektonischen Erbes. Bei Baugesuchen, die diese Bauten bzw. ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung des Gemeinderates und der Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut werden.

c) Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Gesamtform wichtig für das Ortsbild)

Bei den gelb eingefärbten Gebäuden handelt es sich um Bauten, deren Wichtigkeit in erster Linie in ihrer Bedeutung für das Ortsbild liegt. *Diese Gebäude sind in ihrer Eigenart zu erhalten, und ihre schonende Nutzung ist zu gewährleisten. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu regeln (Subkommission für Heimatschutz). Heimatschutz und Denkmalpflege stellen sich für Beratungen zur Verfügung.*

Die schützens- und erhaltenswerten Bauten fallen unter das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998.

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

Art. 29 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. 30 Schutz von Wasserläufen

Das Eindolen, die Korrektion und Verbauung der Bäche, Gräben und öffentlichen Suonen 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.

Wasserläufe und Wasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und des Eigentümers bzw. der zuständigen kantonalen Dienststelle überdeckt oder umgeleitet werden.

Art. 31 Raumbedarf Fließgewässer

Innerhalb des Perimeters Raumbedarf Fließgewässer dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen erstellt werden.

Ausnahmen vom Bauverbot können für standortgebundene Bauten und Anlagen gewährt werden, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Allfällige Bauvorhaben sind der Dienststelle für Straßen und Flussbau zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Im Bereich Raumbedarf Fließgewässer ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder naturnahe Landschaftsgestaltung anzustreben.

Art. 32 Rhone-Freiraum

Gemäss Sachplan der 3. Rhonekorrektion dürfen in der Regel innerhalb des Rhone-Freiraums keine Bauten und Infrastrukturanlagen erstellt werden. Sämtliche Baugesuche müssen der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Beurteilung und allfälligen Bewilligung vorgelegt werden.

Überschwemmungszone Rhone

Bauvorhaben im hochwassergefährdeten Bereich sind der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Beurteilung zu unterbreiten.

Der Gesuchsteller muss einen Evakuationsplan für den Fall von Hochwasser in Koordination mit dem Alarmierungskonzept der Gemeinde ausarbeiten und vorlegen.

Die Verantwortung für Überschwemmungsschäden, für Schutzmassnahmen und Wiederinstandstellungen liegt vollständig beim Gesuchsteller.

Bauten im hochwassergefährdeten Bereich müssen gegen potenzielle Überschwemmungsschäden durch konstruktive und organisatorische Massnahmen geschützt werden.

Art. 33 Schutz des Waldrandes

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

Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten

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

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.

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

Art. 35 Baumaterialien

Im Allgemeinen sind die ortsüblichen Baumaterialien anzuwenden. In der Dorfzone kann der Gebäudesockel in Mauerwerk gebaut werden, der Oberbau ist aus Holz zu erstellen, zumindest müssen die Fassaden mit 2/3 Holz verkleidet werden. Im übrigen Baugebiet sind auch andere Baumaterialien zugelassen.

Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer

Dachform ist das übliche Walliserdach mit einer Dachneigung von 20-25 Grad resp. 35-45%. Für die Bedachung sind Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Lukarnen und Dachfenster sind erlaubt, sofern diese bescheidene Dimensionen aufweisen.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, photovoltaischen Anlagen und dergleichen) unterliegen nicht den Vorschriften von Dachaufbauten.

Das Vordach darf bei Minimalabständen auf der gesamten Fassadenlänge 1 m nicht überschreiten; über Balkone kann es bis 1.50 m Breite betragen.

Art. 37 Kniestockgestaltung

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden bis OK Fußpfette gemessen 0.80 m nicht überschreiten.

Art. 38 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.

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

Satellitenempfangsanlagen sind möglichst als Gemeinschaftsanlagen zu realisieren. Auf dem Dach sind Empfangsanlagen in der Regel nicht gestattet; an Fassaden, auf Balkons oder Vorplätzen sind sie erlaubt. Dabei ist auf eine gute farbliche Integration zu achten; dem Gemeinderat sind entsprechende Farbmuster zu unterbreiten. Die Farbe der Anlage hat sich der Fassade und der Umgebung anzupassen.

Art. 39 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, Einzäunung.

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

Bei ungenügender Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat entsprechende Vorschriften erlassen.

Art. 40 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

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

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Einfriedungen sind nicht gestattet, wenn dadurch die Ausübung bestehender Rechte Dritter, wie Zufahrten für die landwirtschaftliche Nutzung verunmöglich oder erschwert werden.

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.20 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Sichtmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist.

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

3.2 Begriffserläuterungen

Art. 41 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.
- Für die nachträgliche Aussenwärmédämmung bestehender Bauten treten Abstandsvorschriften ausser Kraft. Für Energiefassaden darf ein Maximum von 65 cm ab bestehender Fassade nicht überschritten werden.
- 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 oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Öltanks), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

Art. 42 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. 43 Näherbaurecht

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

Art. 44 Grenzbaurecht

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

Art. 45 Baulinien

Baulinien legen jene Grenzen fest, die bei Bauten entlang der bestehenden und projektierten Straßen, Plätzen und Bahnen einzuhalten sind.

Art. 46 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die Entfernung zwischen den Außenkanten des Hauptgebäudes. Wesentlich niedere Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

Wird die nach den Zonenbestimmungen zulässige Gebäudelänge überschritten, so muss die Fassade im Minimum um 1/2 der Mehrlänge gestaffelt werden.

Die Mehrlänge darf nicht mehr als 50% der zulässigen Gebäudelänge betragen.

Art. 47 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 Terrainaufschüttungen, welche den umgebenden natürlichen Geländeverlauf nicht überragen, insofern sie Vertiefungen, Gräben und Mulden ausfüllen, können vom Gemeinderat als gewachsener Boden bezeichnet werden.

Art. 48 Gebäudehöhe, Geschosshöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche; bei Satteldächern bis Oberkante der First. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Gebäudehöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. (siehe Abb. 2, Anhang). Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen. Die Gebäudehöhe 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 m³ überragen, werden jedoch nicht angerechnet.

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

Art. 49 Firstfassade, Trauffassade

Als Firstfassade wird jene Fassade bezeichnet, auf der die Hauptfirst aufliegt. Als Trauffassade gilt die traufseitige Fassade.

Art. 50 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 Dritteln seiner Außenfläche aus dem natürlich gewachsenen oder fertigen Terrain herausragt.

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

Art. 51 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. 52 Nebengebäude

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

Art. 53 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer "AZ" ist das Verhältnis der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche der Gebäude zur anrechenbaren Landfläche.

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

Nicht berücksichtigt werden:

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

Als Bruttogeschoßfläche zählen in jedem Fall:

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

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

Nicht zur anrechenbaren Parzellenfläche gehören:

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

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

Art. 54 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung

Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer bis zu 20 % der Grundstückfläche als anrechenbare Landflächen miteinbezogen werden.

Für Sondernutzungspläne wie Quartier- und Detailnutzungspläne, kann der Gemeinderat aufgrund der Vorteile einer Gesamtlösung, einen Ausnützungszuschlag von 0.1 gewähren.

Zeichnet sich ein Bauvorhaben durch besondere Energiesparmassnahmen aus, indem nachgewiesen wird, dass der Heizungsenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Richtlinien liegt, kann *- gemäss kantonalem Energiegesetz - ein Bonus gewährt werden. Er beträgt 15% auf die im Bau- und Zonenreglement vorgesehene Ausnützungsziffer, jedoch maximal 0.15.*

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

3.3 Sicherheitsvorschriften

Art. 55 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 Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA) und die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes (SIA).

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

Art. 56 Unterhalt

Jeder Liegenschaftsbetreiber 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. 57 Baustellen, Bauarbeiten

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

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

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

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

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

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

Art. 58 Benutzung öffentlichen Grundes

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

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

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

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

Art. 59 Feuerpolizei und Brandschutz

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

Art. 60 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 Feuerinspektordates bzw. der Gemeindefeuerkommission.

Art. 61 Dachausstieg

Jedes Dach muss aus dem Gebäudeinnern über einen Ausstieg zu Revisionszwecken und für den Kaminfegerdienst betreten werden können. Lukarnen und Dachfenster sind gestattet.

Art. 62 Dachwasser und Schneefänger

Niederschlagswasser von den Dächern und Sickerwasser ist mittels Rinnen und Abläufen in das Bewässerungsnetz abzugeben. Ist die Abgabe des Sickerwassers in die Bewässerungsgräben nicht möglich, ist eine Sickergrube zu erstellen. Das Abtropfen des Wassers auch von äussersten Traufkanten ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern. Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.

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

3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 63 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. 64 Lärmempfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 15 ff. 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 Erholungszonen;
- b) die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- c) die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d) die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezonen.

Art. 65 Misthöfe und Jauchegruben

- a) Misthöfe und Jauchegruben 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. 66 Isolation

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und Temperatureinflüsse, gemäss SIA-Norm, fachgerecht isoliert werden.

Im Übrigen sind die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Gesetzesbestimmungen anwendbar.

Art. 67 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 Renovationen, insbesondere Fassadenrenovationen, vorgenommen werden, sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind. Im Übrigen sind das kantonale *Energiegesetz vom 15. Januar 2004* und die *Energieverordnung vom 9. Juni 2004* sinngemäss anwendbar.

Die Nutzung von alternativen Energien, namentlich von Sonnenenergie wird ausdrücklich gefördert. Die Installation von Sonnenkollektoren ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Gemeinderat kann entsprechende Muster der Anlagen verlangen.

Art. 68 Geschosshöhe, Raumgrösse

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.

Art. 69 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, die eine einwandfreie Lufterneuerung gewährleisten, auszustatten. Einschlägige Normen und Bestimmungen sind massgebend.

Art. 70 Umwelt- und Gewässerschutz

Die Bestimmungen des Umwelt- und Gewässerschutzes sind gemäss den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften einzuhalten.

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 71 Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 08.02.1996 und der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 02.10.1996

5. ZONENVORSCHRIFTEN

5.1 Gemeinsame Vorschriften

Art. 72 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<u>Benennung</u>	<u>Abkürzung</u>	<u>Farbe auf Plan</u>
Dorfzone	D	braun
Dorferweiterungszone	DE	hellbraun
Wohn- und Geschäftszone	WG3	hellrot
Zone für touristische Bauten	TB	rosa
Wohnzone W3	W3	rot
W3 Erschliessung B		orange
Wohnzone W2	W2	hellorange
Industrie- und Gewerbezone	IG	violett
Campingzone	C	lila
Landwirtschaftszone 1	LW1	grün
Landwirtschaftszone 2	LW2	olivgrün
Geschützte Landwirtschaftszone		grün/weiss
Weiden /Alpen		hellgrün
Sport- und Erholungszone	Sp+E	helllila
Zone für öffentliche Bauten		
und Anlagen	öBöA	grau
Langlaufloipe		Punkt-Raster
Quellschutzzone		Raster
Auengebiet		Signet rot
Naturschutzzone	NR	Raster/ dunkelgrün
Landschaftsschutzzzone	LR	Raster/grün
Ufergehölz, Hecken und Einzelbäume		dunkelgrün
Archäologische Zone		Raster
Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist		Raster
Verkehrsanlagen	VA	gelb
Wald- und Forstgebiete	WD	dunkelgrün
Gefahrenzone	G1	Raster rot
Gefahrenzone	G2	Raster blau
Gefahrenzone	G3	Raster gelb
Gewässer		hellblau
Raumbedarf Fliessgewässer		Raster
Rhone-Freiraum		
Zone für ÖBA militärische Ausbildungsanlage		dunkelgrau
Zone für Skipiste		blau/ weiss

5.2 Zonenordnung

Art. 73 Dorfzone D

Nutzungsart:	Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 12.50 m
Grenzabstand:	1/3 der Gebäudehöhe, aber mind. 3.00 m
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 11.00 m Trauffassade max. 12.00 m

Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farben den umliegenden Bauten anzupassen.

Bei Neu- und Umbauten dürfen keine hygienisch unzumutbaren Verhältnisse entstehen, dies auch bei schon bestehenden Nachbargebäuden. Insbesondere sollten Ställe nicht in unmittelbarer Nähe von Wohnbauten kommen.

Der Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss kann vom Gemeinderat gestattet werden, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer Verbesserung des Ortsbildes gegenüber einer reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Besondere Bestimmungen **Dorfzone Lauwigadme**:

Bestehende ehemalige landwirtschaftliche Ökonomiegebäude können in der **Dorfzone Lauwigadme** erneuert, teilweise verändert, wieder aufgebaut und zweckentfremdet genutzt werden. Neubauten sind nicht gestattet.

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Art. 74 Dorferweiterungszone DE

Nutzungsart:	Die Dorferweiterungszone umfasst Gebiete angrenzend an die erhaltenswerte Dorfstruktur. Sie ist für die Erstellung von Wohnbauten sowie kleingewerblichen Betrieben vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 12.50 m
Grenzabstand:	1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 11.00 m Trauffassade max. 13.00 m

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Art. 75 Wohn- und Geschäftszone WG3

Nutzungsart:	Für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für nichtstörendes Gewerbe bestimmt. Die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.
Bauweise:	offen, sowie doppelteilige Häusergruppen in Länge und Dachform gestaffelt
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 13.00 m ab Strassenniveaulinie
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe mind. jedoch 6.00 m
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 12.00 m Trauffassade max. 15.00 m
Ausnützung:	AZ = 0.7
Lärmempfindlichkeitstufe:	II

Art. 76 Zone für touristische Bauten TB

Nutzungsart:	Die Zone ist für den Bau von Gruppenunterkünften, gastgewerblichen und tourismusabhängigen Betrieben sowie Wohnbauten bestimmt. Die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	13.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe, mind. jedoch 6.00 m
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 12.00 m Trauffassade max. 15.00 m
Ausnützung:	AZ = 0.7
Lärmempfindlichkeitstufe:	II

Art. 77 Wohnzone W3

Nutzungsart:	Zone für Wohn- und Ferienhausbauten und eventuell für immissionsfreie Betriebe. Die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	3 Vollgeschosse
Gebäudhöhe:	max. 12.50 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 11.00 m Trauffassade max. 13.00 m
Ausnützung:	AZ = 0.7
Lärmempfindlichkeitstufe:	II

Art. 78 Wohnzone W2

Nutzungsart:	Zone für Wohn- und Ferienhausbauten und eventuell für immissionsfreie Betriebe. Die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.50 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 10.00 m Trauffassade max. 12.00 m
Ausnutzung:	AZ = 0.4
Lärmempfindlichkeitstufe:	II

Art. 79 Industrie- und Gewerbezone IG

Diese Zone ist für das Gewerbe, die Industrie und für alle störenden Betriebe bestimmt, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Industrien, die nicht stärkere Immissionen verursachen als Gewerbebetriebe, sind gestattet. Die betriebszugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Reine Wohnbauten sind jedoch nicht zugelassen. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt. Die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzone und der gewerblichen und industriellen Erfordernisse von Fall zu Fall festgesetzt.

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

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

Lärmempfindlichkeitstufe: IV

Art. 80 Campingzone C

Diese Zone ist grundsätzlich für das Camping bestimmt. Betriebsbedingte Bauten, welche den Bestimmungen der Wohnzone W2 entsprechen, sind zulässig. Die Erschliessung durch Strassen und Anlagen der Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung hat durch den Eigentümer zu erfolgen. Die Pläne müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden. Das Aufstellen von Einrichtungen wie Zelte, Wohnanlagen und Wohnmobilen ist im Winter nur ausserhalb der Lawinenzonen G1 und G2 gestattet. Bei akuter Überschwemmungsgefahr trifft der Betreiber des Campingplatzes die erforderlichen Sicherheitsmassnahmen und veranlasst evtl. notwendige Evakuierungen.

Die Verantwortung bezüglich Sicherheit der Benutzer liegt beim Betreiber des Campingplatzes. Die verantwortliche Person des Campingplatzes ist dem Gemeinderat zu melden.

Der Gemeinderat kann ein Benutzerreglement erlassen.

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Art. 81 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. Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

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

In der geschützten Landwirtschaftszone ist die Erhaltung der traditionellen Nutzung, insbesondere der Ackerkulturen mit kleinen bis mittleren Bewirtschaftungsparzellen zu erhalten und die Bewirtschaftung zu fördern.

Lärmempfindlichkeitstufe: III

Innerhalb des Perimeters Schutzzone Dorf sind jegliche Hochbauten untersagt.

Art. 82 Sport- und Erholungszone Sp+E

Nutzungsart: Die Sport- und Erholungszone ist ausschliesslich für 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

Lärmempfindlichkeitstufe: III

Am Anlegeplatz für Schlauchboote ist das Anlegen der Boote gestattet. Betriebseinrichtungen sind nicht zulässig.

Art. 83 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA

Nutzungsart: Zone für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderer Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Bauweise: offen oder gestaffelt

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

Lärmempfindlichkeitstufe: III/II

Art. 84 Langlaufloipe L / Skipiste

In der Zone für die Langlaufloipe / Skipiste wird während der Zeit, in der Schnee liegt, die Gommer Langlaufloipe bzw. die Skipiste angelegt. Die technische Beschneiung der Langlaufloipe / Skipiste ist gestattet. Die gesetzlichen Bewilligungsverfahren sowie die

Vorschriften der Umweltgesetzgebung und die Grundsätze des Koordinationsblattes D.10 des kantonalen Richtplans sind dabei einzuhalten.

Im Bereiche der Loipe und Skipiste sind oberirdische Bauten, Veränderungen der Oberflächengestalt, feste Einzäunungen, Lagerplätze sowie weitere Massnahmen, die ein Anlegen der Langlaufloipe behindern, untersagt. Einwachsende Stauden und Bäume können im Perimeter der Loipe vom Loipenunterhaltsdienst bzw. im Bereich der Skipiste vom Pistenunterhaltsdienst entfernt werden.

Art. 85 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).

Die Schutzzone wird unterteilt in:

- Zone S I (Fassungsbereich): Sie ist eingezäunt und sollte im Besitze des Eigentümers der Fassung sein. Landwirtschaftliche Nutzung und Bau sind verboten, nur der Bau für die nötigen Anlagen zur Fassung ist möglich.
- Zone S II (engere Schutzzone): Bau und Anlagen sind verboten. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.
- Zone S III (weitere Schutzzone): der Wohnungsbau ist unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten für Industrie und Gewerbe sind verboten. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

Innerhalb der Gewässerschutzzonen, der Gewässerschutzareale und der provisorischen Gewässerschutzzonen muss der Gesuchsteller 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 Grundwasserschutzarealen).

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. 86 Auengebiet von nationaler Bedeutung Matten

Das Auengebiet von nationaler Bedeutung „Matte“ wurde vom Staatsrat am 16.04.1997 unter Naturschutz gestellt. Der entsprechende Schutzenscheid regelt sämtliche Aktivitäten im Schutzgebiet. Er ist massgebende Spezialgesetzgebung.

Art. 87 Naturschutzzone

Naturschutzzonen weisen floristische und/oder faunistische Seltenheiten oder Besonderheiten auf. Sie sind deswegen einem besonderen Schutz unterstellt. Dabei geht es nicht bloss um den Schutz von einzelnen Lebewesen, sondern der ganze Lebensraum muss vor schädlichen Eingriffen jeglicher Art bewahrt bleiben. Naubauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles notwendig sind oder das Gebiet in seiner Intaktheit schmälern. Das Schutzkonzept Reckingen bildet integrierenden Bestandteil dieses Artikels.

Art. 88 Landschaftschutzzzone

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

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

Art. 89 Schutzzzone Feld

Innerhalb des Perimeters Umgebungsschutz Kapelle Ritzingerfeld sind jegliche Hochbauten untersagt.

Art. 90 Ufergehölz, Hecken und Einzelbäume (UFG)

Die Ufervegetation darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Entfernung von Ufervegetation erfordert eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Sämtliche Ufergehölze gelten als Waldareal. Deren Entfernung erfordert eine Bewilligung durch den Forstdienst.

Als Feldgehölze und Hecken gelten mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzone sind gemäss Art. 18 NHG geschützt. Notwendige Beseitigungen von Feldgehölzen und Hecken können durch den Gemeinderat in Absprache mit der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft bewilligt werden. Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock geschnitten werden.

Art. 91 Archäologische Zone

In den archäologischen Zonen sind vor Aushubarbeiten Sondierungen und, falls diese positiv ausfallen, Ausgrabungen durchzuführen.

Die Eigentümer sind durch die Gemeinde darauf aufmerksam zu machen, dass sich ihr Bauvorhaben innerhalb einer Zone befindet, in der eventuelle archäologische Funde möglich sind. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie über alle in den Schutzgebieten vorgesehenen Arbeiten zu informieren.

Die Baugesuchsunterlagen in dieser Zone müssen vorgängig der Sektion Archäologie zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Die Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie entscheidet nach Rücksprache mit dem Gemeinderat innert der gesetzlichen Auflagefrist, ob und in welchem Umfang Sondierungen bzw. Ausgrabungen angeordnet werden. Der Grundstückseigentümer hat in jedem Fall dem Amt für Archäologie rechtzeitig (in der Regel mindestens 10 Tage vor Baubeginn) den Tag und die genaue Zeit des Beginns der Erdarbeiten mitzuteilen, damit diese Stelle im Bedarfsfall eine Überprüfung vornehmen kann.

Mehrkosten aufgrund von Mehrarbeiten durch Sondierungen und Ausgrabungen gehen zu Lasten der Sektion Archäologie.

Art. 92 Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist

In der Zone deren Nutzung noch nicht bestimmt ist, sind ergänzende Abklärungen und Massnahmen bezüglich Hochwasserschutz vor einer definitiven Nutzungszuordnung als Campingzone erforderlich. Die heutige Nutzung bleibt vorbehalten bis eine definitive Zuordnung gemäss Art 33 RPG erfolgt.

5.3 Zonen mit Richtplancharakter

Art. 93 Verkehrsanlagen VA

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

Art. 94 Wald- und Forstgebiete WD

Flächen, die aufgrund von Bestockungen oder Bodennutzungen als Waldareal gelten, sind durch die Forstgesetzgebung geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der kantonalen Instanzen nicht gerodet oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Art und Begrenzung der Waldareale im Bereich der Bauzone werden durch den Waldkataster festgelegt.

Art. 95 Gefahrenzonen

1. Gefahrenart und -stufe

Perimeter mit Naturgefahren umfassen Sektoren mit geologischen, hydrologischen und/oder nivologischen Gefahren. Diese Perimeter sind hinweisend im Sinne von Art. 11 und 31 kRPG auf den Zonenplänen festgelegt. Unterschieden werden Sektoren mit erheblicher (rot), mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdungsstufe, sowie indikativ diejenigen mit einer Restgefährdung (gelb-weiss) bei hydrologischen oder sehr selten bei geologischen Gefahren. Die Gefahrenstufe der Erdbebengefährdung wird aufgrund der Karte, Erdbebengefährdung der Schweiz, nach SIA-Norm 261 bestimmt. Die Schutzmassnahmen werden im kantonalen Baugesetz und in der Verordnung geregelt.

2. Allgemeine Vorschriften

1. Bei Baubewilligungsgesuchen in Gefahrenzonen weist die Gemeindeverwaltung den Gesuchsteller auf die Gefahrenstufe sowie die zu treffenden Vorkehrungen hin.
2. Die vom Staatsrat homologierten Gefahrenperimeter (Karte und Vorschriften) sind für Gemeinde und Privatpersonen verbindlich. Gefahrenkarten, die von einem kantonalen Experten für gültig erklärt wurden, müssen auch vor der Homologation durch den Staatsrat berücksichtigt werden.
3. Gemäss kantonaler Bauverordnung ist zu jedem Baugesuch innerhalb eines Gefahrenperimeters die Vormeinung des kantonalen Experten einzuholen. Bei Bauprojekten an Gewässern muss sowohl die hydrologische Gefahr als auch der Grenzabstand zum Gewässer, nach Art. 21 Wasserbauverordnung berücksichtigt werden.
4. Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb eines Gefahrenperimeters ist eine Expertise über die notwendigen Schutzmassnahmen erforderlich.

5. Die Bewilligungsbehörde erteilt die Baubewilligung auf der Grundlage dieser Expertise Art. 59, Bauverordnung), die auch vom kantonalen Experten überprüft werden muss. Die Umsetzung der Schutzmassnahmen wird von der Gemeinde kontrolliert.
6. Sämtliche Kosten für Fachgutachten, Schutzmassnahmen und Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.
7. Bei sich verändernden instabilen Gefahrengebieten können die Schutzmassnahmen, in Absprache mit dem Kantonseologen, durch ein Überwachungsdispositiv ergänzt werden. Von der Gemeinde sind zudem sämtliche erforderlichen Massnahmen zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit zu ergreifen (Entwässerung, Wasserfassung, Regelung der Berieselung, Schutzwerke, Auszonung, usw.).
8. Bei Zunahme oder Abnahme der Gefahr nimmt die Gemeinde die nötigen Schritte zur Anpassung der Reglementsbestimmungen vor. Ebenso sind die homologierten Gefahrenkarten abzuändern, sobald neue Erkenntnisse vorliegen. Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde ausserordentliche Massnahmen, wie die Evakuierung der Zone anordnen oder entschädigungslos die erteilten Baubewilligungen zurückziehen.
9. Im Falle eines Schadenereignisses garantiert die Gemeinde keine Wiederherstellung der Zufahrtswege zu den privaten Parzellen; sie übernimmt auch keine Räumungskosten innerhalb dieser Grundstücke.

3. Schneegefahr

Perimeter mit erheblicher Gefahr (rote Lawinengefahrenzone)

In diesem Perimeter besteht eine hohe Gefährdung durch Lawinen, Schneerutsche und Eisstürze. Bauten und Anlagen werden nicht bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann.

Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden können bewilligt werden, wenn die Anzahl der bedrohten Personen und Tiere vermindert oder die Sicherheit erhöht werden kann (z.B. durch Verstärkungsmassnahmen).

Die Gemeinde erstellt für sämtliche Wohnbauten in dieser Zone einen Alarm- und Evakuierungsplan.

Perimeter mit mittlerer Gefahr (blaue Lawinengefahrenzone)

In diesem Perimeter sind Bau- und Umbauprojekte der Bauwerksklasse BWK III, gemäss SIA-Norm 261, oder der BWK II, mit bedeutender Menschenansammlung (Schulen, Hotels, Restaurants, Ferienlager, Geschäfte, usw.), grundsätzlich verboten.

Andere Bauvorhaben werden von Fall zu Fall und auf Basis eines Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, gestattet. Das Gutachten enthält die baulichen Massnahmen, entsprechend den wahrscheinlichen Ereignisszenarien. Es unterliegt der Genehmigung durch den kantonalen Experten.

Umbauprojekte und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden werden nicht bewilligt, wenn sie zu einer Erhöhung der Anzahl der gefährdeten Personen führen.

Für alle bestehenden Wohnbauten im Perimeter erstellt die Gemeinde eine Warnorganisation und einen Evakuierungsplan.

Perimeter mit geringer Gefahr (gelbe Lawinengefahrenzone)

Diese Perimeter befinden sich im Auslaufgebiet von Staublawinen. Von Fall zu Fall können Schutzmassnahmen verlangt werden (verstärkte Bauten, Verkehrsbeschränkung, usw.).

Gefährdete Zufahrt

Abgelegene Gebiete, die nur über längere Strecken über Gebiete mit höherem Gefährdungsgrad zugänglich sind, sind wie Gebiete mit diesem höheren Gefahrengrad zu behandeln.

Eisabstürze

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

4. Geologische und hydrologische Gefahren

Perimeter mit erheblicher Gefahr

In diesem Perimeter mit erheblicher geologischer Gefahr (Rutschung, Bergsturz, Steinschlag, Schlammstrom, Erdbeben, usw.) oder hydrologischer Gefahr (Überschwemmung, Erosion und Murgang), wird keine Baute bewilligt, falls deren Standort Personen, Tiere und weitere bedeutende Güter gefährden kann. Auf der Grundlage eines Gutachtens über den gesamten Gefahrenperimeter kann die zuständigen Behörde bestimmte Sektoren für eine Überbauung freigegeben. Die Bedingungen dieser Freigabe werden von der zuständigen kantonalen Instanz festgelegt.

Perimeter mit mittlerer Gefahr

In diesem Perimeter besteht eine geologische und hydrologische Gefährdung, die jedoch durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

Für jeden Neu- oder Umbau, der eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, ist dem Baubewilligungsgesuch ein Fachgutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Experten unterbreitet werden muss, schlägt die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Insbesondere:

bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Beschreibung des Untergrundes, Beurteilung des auf oberflächliche oder unterirdische Gewässer zurückzuführenden Risikos sowie zu ergreifende Schutzmassnahmen (Fundationsart, Versteifung des Untergeschosses, spezielle Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.);

bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- detaillierte Gefahrenkarte des Sektors inklusiv Berechnung der Energien und der von den Schutzbauwerken und übrigen Verstärkungen der Außenmauern aufzunehmenden Stoßwirkungen sowie Vorschläge zur Verminderung der Schäden durch Wasser- oder Schlammeinbruch (vgl. Leitfaden DSFB).

Innerhalb dieses Perimeters sind, in Abwesenheit oder in Ergänzung zu allgemeinen Schutzmassnahmen, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen, falls das Gutachten keine Abweichungen zulässt:

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- das Gebäude ist auf einer dichten, wasserbeständigen betonierten Bodenplatte zu errichten, das Untergeschoss ist in Stahlbeton, der einen steifen Kasten bildet, zu erstellen;
- alle gefassten Oberflächenwasser (Dächer, Zufahrtstrassen, andere undurchlässige Flächen) und Grundwasser (Drainage) sind mittels unverformbaren Leitungen an die kommunale Kanalisation anzuschliessen;
- die Aushubarbeiten sind gemäss den gültigen Sicherheitsnormen auszuführen.

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Bauprojekte sind so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude Stosswirkungen, Erosionen sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält (vgl. Leitfaden DSFB).

Perimeter mit geringer Gefahr

Für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, ist ein Fachgutachten erforderlich. Dieses Gutachten schlägt die zu ergreifenden Massnahmen vor:

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Die obgenannten baulichen Massnahmen für den Perimeter mit mittlerer Gefahr gelten grundsätzlich auch in dieser Zone für jedes Gebäude mit einem Volumen grösser oder gleich 700 m³ gemäss SIA-Norm. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller Abweichungen von diesen Vorschriften beantragen.

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen beizulegen, die dem Standort und der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle Rechnung tragen (Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw.).

5. Erdbebengefahr

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren Bauens. In den Zonen mit bedeutender menschlicher Tätigkeit ist die Gemeinde gehalten, eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III sowie Bauwerke, die unter die Störfallverordnung (StFV) fallen, nach SIA-Norm 261 verlangt. Gemäss Art. 24, 36 und 42 der kantonalen Bauverordnung müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260ff betreffend Erdbebensicherheit erfüllen. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen sowie für Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbebengutachten beizulegen.

5.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

Art. 96 Gesamtüberbauung

Bei einer Überbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche innerhalb der rechtsgültigen 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;
- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten;
- das Ausnutzungsmass (inkl. Bonus) der entsprechenden Bauzone darf nicht überschritten werden;
- im "übrigen Gemeindegebiet" muss die Strassenerschliessung, die Wasserversorgung und die Kanalisation auf eigene Kosten gebaut werden.

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. 97 Baulandumlegung

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

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

- a) durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberfläche 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. 98 Grenzregulierung

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

Sie wird laut KRPG Art. 18 eingeleitet auf Begehrungen 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. 99 Ausnahmebewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- Wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt;
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse;
- für provisorische Bauten.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

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

Anstösser- und Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmebewilligung nicht wesentlich stärker benachteiligt werden, als dies bei reglementsgemässer Bauweise zu erwarten wäre.

Art. 100 Altrechtliche Bauten

Als altrechtliche Bauten werden nach früherem Recht erstellte bezeichnet, die diesem Baureglement widersprechen.

Untergeordnete Volumenerhöhungen und Neubauten sind gestattet, wenn diese für sich allein diesem Baureglement entsprechen und die zusätzlichen Erfordernisse wie Ausnützungsziffer, 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 eingetragen werden.

Abbruchreife altrechtliche Bauten sind zu entfernen.

Art. 101 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. 102 Bussen

Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes sowie gegen rechtskräftige Verfügungen des Gemeinderates werden durch den Gemeinderat mit einer Busse bis zu SFr.

50'000.-- 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 Strafanzeige und die Busse sind jedoch auf alle Fälle verjährt, wenn die Frist um die Hälfte überschritten ist.

Art. 103 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. 104 Übergangsrecht

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

Art. 105 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 vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 13.06.2007 / 27.03.2008

Der Präsident:

Rolf Blatter

Der Schreiber:

Roland Dieziger

So genehmigt von der Urversammlung am 27.06.2007

Der Präsident:

Rolf Blatter

Der Schreiber:

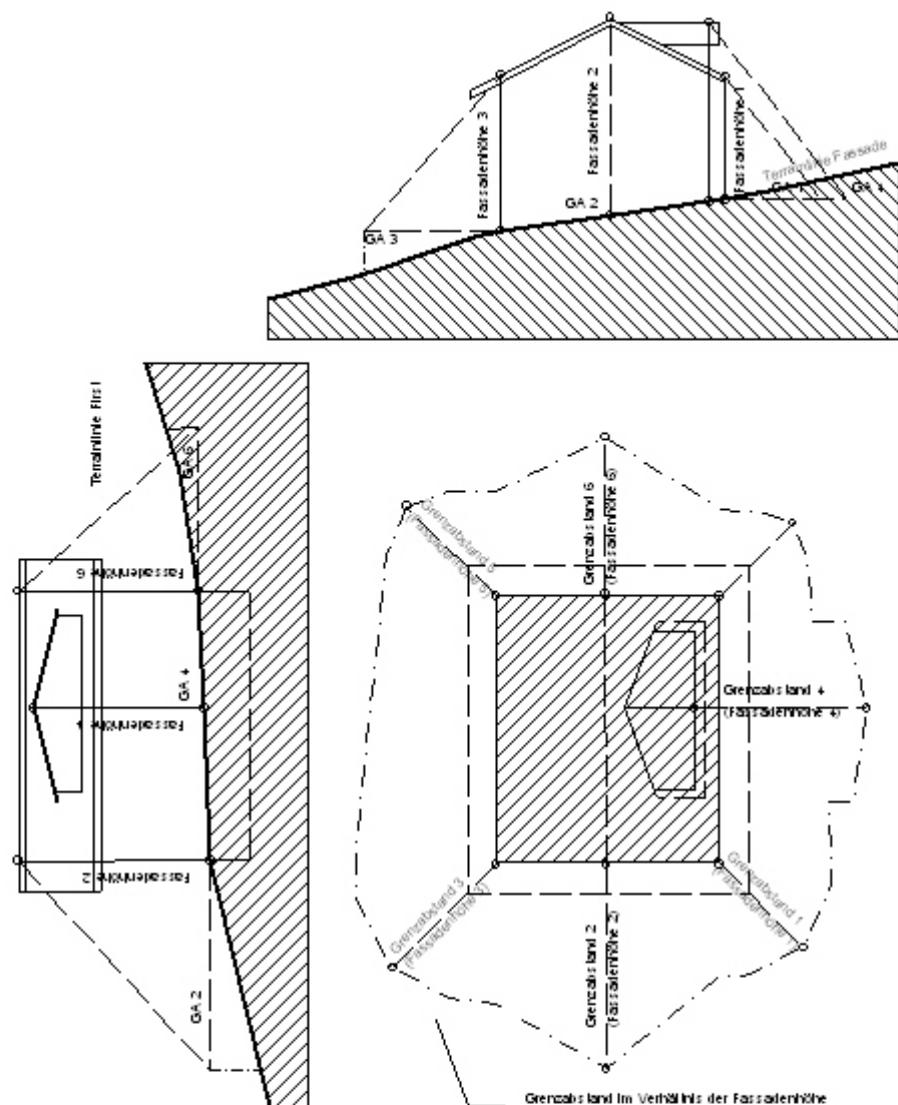
Roland Dieziger

Homologiert vom Staatsrat an seiner Sitzung vom 01.04.2009

Grenzabstand

Abb.: 1

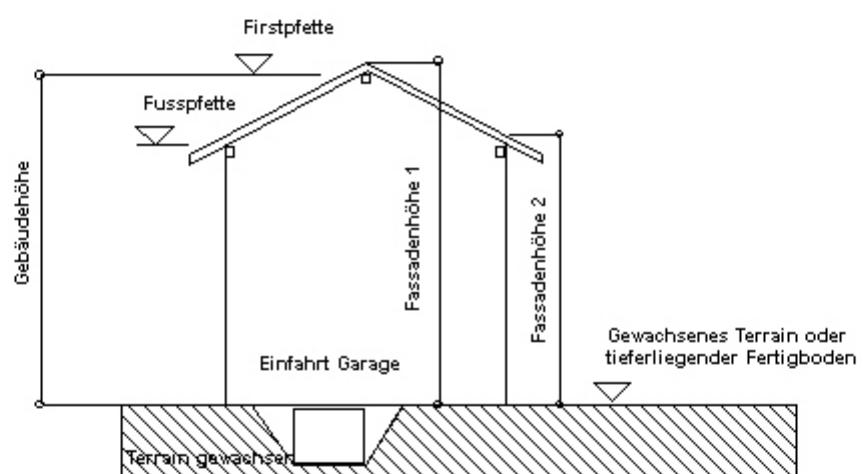
Art. 41 GBR



Gebäudehöhe

Abb.: 2

Art. 48 GBR



Geschosszahl

Abb.: 3

Art. 50 GBR

