

## Bau- und Zonenreglement Erschmatt

Die Gemeinde Erschmatt erlässt,  
gestützt auf das Baugesetz vom 08. Februar 1996 und  
die Bauverordnung vom 02. Oktober 1996,  
gestützt auf das Strassengesetz vom 3. September 1983,  
gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz  
vom 23. Januar 1987 sowie die übrigen einschlägigen  
Bestimmungen nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

**Genehmigt durch den Staatsrat am 10. Dezember 2008**

**Abänderungen:** Neu Art. 82<sup>bis</sup> > SR genehmigt am 08. 07. 2016  
Ergänzung Art. 75 > SR genehmigt am 28. 09. 2016

### **HINWEIS:**

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

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG .....</b>                                   | <b>1</b>  |
| <i>ART. 1 ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH.....</i>                                  | <i>1</i>  |
| <i>ART. 2 ZUSTÄNDIGKEIT, VOLLZUG (ART. 2 BAUG).....</i>                                      | <i>1</i>  |
| <i>ART. 3 VERANTWORTUNG .....</i>  | <i>1</i>  |
| <b>II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....</b>   | <b>2</b>  |
| <i>ART. 4 RECHT AUF BAUBEWILLIGUNG (ART. 24 BAUV +ART. 16 BAUG) .....</i>                    | <i>2</i>  |
| <i>ART. 5 BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN (ART. 19 BAUV).....</i>                         | <i>2</i>  |
| <i>ART. 6 BEWILLIGUNGSFREIE BAUTEN UND ANLAGEN (ART. 20 BAUV) .....</i>                      | <i>3</i>  |
| <i>ART. 7 ÄNDERUNGEN VON BAUTEN UND ANLAGEN (ART. 21 BAUV) .....</i>                         | <i>3</i>  |
| <i>ART. 8 GESUCH UM AUSKUNFT (ART. 30 BAUV).....</i>   | <i>3</i>  |
| <i>ART. 9 FORM DES BAUGESUCHES (ART. 31 BAUV).....</i>                                       | <i>4</i>  |
| <i>ART. 10 INHALT DES BAUGESUCHES (ART. 32 BAUV) .....</i>                                   | <i>4</i>  |
| <i>ART. 11 FORM DES SITUATIONSPLANES (ART. 33 BAUV).....</i>                                 | <i>5</i>  |
| <i>ART. 12 INHALT DES SITUATIONSPLANES (ART. 34 BAUV) .....</i>                              | <i>5</i>  |
| <i>ART. 13 INHALT DER PROJEKTPLÄNE (ART. 35 BAUV) .....</i>                                  | <i>5</i>  |
| <i>ART. 14 BESONDERE UNTERLAGEN (ART. 36 + 37 BAUV) .....</i>                                | <i>6</i>  |
| <i>ART. 15 PRÜFUNG DURCH DIE GEMEINDE (ART. 39 BAUV + ART. 40 BAUV).....</i>                 | <i>6</i>  |
| <i>ART. 16 ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE (ART. 36 BAUG) .....</i>                                  | <i>7</i>  |
| <i>ART. 17 PROFILIERUNG (ART 38 BAUG) .....</i>  | <i>7</i>  |
| <i>ART. 18 EINSPRACHE GEGEN DAS BAUGESUCH (ART. 39, 40, 41 BAUG).....</i>                    | <i>7</i>  |
| <i>ART. 19 RECHTSVERWAHRUNG UND EINIGUNGSVERHANDLUNG (ART. 42, 43 BAUG) .....</i>            | <i>7</i>  |
| <i>ART. 20 ENTSCHEID ÜBER DAS BAUGESUCH (ART. 41, 42, 43, 44, 51 BAUV) .....</i>             | <i>8</i>  |
| <i>ART. 21 BAUBESCHWERDE, AUFSCHIEBENDE WIRKUNG (ART. 46, 47, 48 BAUG).....</i>              | <i>8</i>  |
| <i>ART. 22 GELTUNG DER BAUBEWILLIGUNG (ART. 52, 53 BAUV) .....</i>                           | <i>9</i>  |
| <i>ART. 23 BAUBEGINN (ART. 54, 55, 49 BAUV).....</i>   | <i>9</i>  |
| <i>ART. 24 PROJEKTÄNDERUNGEN OHNE PLANAUFLAGE (ART. 57 BAUV).....</i>                        | <i>10</i> |
| <i>ART. 25 BAUKONTROLLE (ART. 58, 51 BAUV) .....</i>   | <i>10</i> |
| <b>III PLANUNGSMITTEL .....</b>  | <b>11</b> |
| <i>ART. 26 REGLEMENTE UND PLÄNE.....</i>   | <i>11</i> |
| <i>ART. 27 NUTZUNGSPLAN / ZONENNUTZUNGSPLAN (ART. 18 BAUG) .....</i>                         | <i>11</i> |
| <i>ART. 28 VERKEHRS- UND VERSORGUNGSRICHTPLAN.....</i>                                       | <i>12</i> |
| <i>ART. 29 FUSS- UND WANDERWEGE .....</i>  | <i>12</i> |
| <i>ART. 30 ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER ERSCHLIESSUNG (ART. 14 KRPG ERSCHL-PRGRM.) .....</i> | <i>13</i> |
| <i>ART. 31 SONDERNUTZUNGSPLÄNE .....</i>   | <i>13</i> |
| <b>IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN .....</b>  | <b>14</b> |
| <i>ART. 32 GRENZABSTAND (ART. 10 BAUG).....</i>  | <i>14</i> |
| <i>ART. 33 GEBÄUDEABSTAND (ART. 10 BAUG).....</i>  | <i>15</i> |
| <i>ART. 34 NÄHER- UND GRENZBAURECHT (ART. 22 BAUG) .....</i>                                 | <i>15</i> |
| <i>ART. 35 GEBÄUDELÄNGE, MEHRLÄNGENZUSCHLAG.....</i>   | <i>15</i> |
| <i>ART. 36 GEWACHSENER BODEN (ART. 11 BAUG VS; S. 45 GLOSSAR) .....</i>                      | <i>15</i> |
| <i>ART. 37 GEBÄUDEHÖHE (ART. 9, 11 BAUG).....</i>  | <i>16</i> |
| <i>ART. 38 GESCHOSSZAHL, VOLLGESCHOSSE (ART. 12 BAUG).....</i>                               | <i>16</i> |
| <i>ART. 39 KLEINBAUTEN, FAHRNISBAUTEN (ART. 22, ABS. 3 BAUG VS).....</i>                     | <i>16</i> |
| <i>ART. 40 UNTERIRDISCHE BAUTEN (ART. 22, ABS. 4 BAUG VS).....</i>                           | <i>17</i> |
| <i>ART. 41 AUSNUTZUNGSZIFFER .....</i>   | <i>17</i> |

|  |    |
|--|----|
| ART. 42 ZUSCHLAG ZUR AUSNUTZUNGSZIFFER (BONUS) (ART. 6 BAUV) ..... | 18 |
| ART. 43 AUSNUTZUNGSREGISTER (ART. 8 BAUV).....                     | 18 |

**V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN ..... 18**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG .....</b>                        | <b>18</b> |
| ART. 44 BAUGEBIET .....  | 18        |
| ART. 45 BAULANDERSCHLIESSUNG, BAUREIFE .....                       | 19        |
| ART. 46 ERSCHLIESSUNGSGRAD .....                                   | 19        |
| ART. 47 LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG .....                    | 19        |
| <b>2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT.....</b>          | <b>20</b> |
| ART. 48 UNTERHALT DER BAUTEN (ART. 27 BAUG).....                   | 20        |
| ART. 49 STÖRUNG ÖFFENTLICHER ORDNUNG (ART. 52 BAUG) .....          | 20        |
| ART. 50 BENÜTZUNG DES ÖFFENTLICHEN GRUNDES.....                    | 21        |
| ART. 51 DACH- UND METEORWASSER, SCHNEEFÄNGER.....                  | 21        |
| ART. 52 SCHNEERÄUMUNG .....  | 21        |
| ART. 53 FEUERPOLIZEI.....  | 21        |
| ART. 54 BEHINDERTENGERECHTES BAUEN .....                           | 21        |
| ART. 55 KINDERSPIELPLÄTZE .....                                    | 22        |
| ART. 56 IMMISSIONEN (ART. 20 BAUG).....                            | 22        |
| ART. 57 ENERGIESPARMASSNAHMEN.....                                 | 22        |
| ART. 58 EINSTELLRÄUME .....  | 22        |
| ART. 59 DÜNGEREINRICHTUNGEN.....                                   | 23        |
| <b>3. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ .....</b>                        | <b>23</b> |
| ART. 60 SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES (ART. 17 BAUG)..... | 23        |
| ART. 61 SCHÜTZENS- UND ERHALTENSWERTE BAUTEN (ART. 18 BAUG) .....  | 24        |
| ART. 62 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN.....                            | 24        |
| ART. 63 BAUMATERIALIEN, BEDACHUNG UND DACHAUFBAUTEN.....           | 24        |
| ART. 64 ANTENNEN UND REKLAMEEINRICHTUNGEN.....                     | 25        |
| ART. 65 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN .....                           | 25        |
| ART. 66 SCHUTZ VON WASSERLÄUFEN (ART. 19 BAUG).....                | 25        |
| <b>4. STRASSEN UND BAULINIEN .....</b>                             | <b>26</b> |
| ART. 67 BAULINIENPLAN (ART. 6 BAUG) .....                          | 26        |
| ART. 68 VORSPRINGENDE GEBÄUDETEILE (KSTRG).....                    | 27        |
| ART. 69 PARKIERUNG .....   | 27        |
| ART. 70 AUSFAHRTEN, GARAGENVORPLÄTZE (KSTRG) .....                 | 27        |
| ART. 71 PRIVATE STRASSEN UND WEGE.....                             | 28        |

**VI ZONENVORSCHRIFTEN..... 28**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ZONENEINTEILUNG .....</b>  | <b>28</b> |
| ART. 72 ZONENEINTEILUNG .....  | 28        |
| <b>2. ZONENORDNUNG .....</b>   | <b>29</b> |
| ART. 73 DORFZONE D (ERSCHMATT) / DORFZONE D-A (BRENTSCHEN).....                      | 29        |
| ART. 74 WOHNZONE W1-A .....  | 29        |
| ART. 75 WOHNZONE W2, W2-A, WOHN- UND GEWERBEZONE WG2 (ERGÄNZUNG SR 28.09.2016) ..... | 30        |
| ART. 76 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN .....                                | 30        |
| ART. 77 VERKEHRSSZONE .....  | 30        |
| ART. 78 LANDWIRTSCHAFTSZONE LZ.....  | 31        |
| ART. 79 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZZONE LSZ + NSZ .....                             | 31        |
| ART. 80 FREIHALTEZONE .....  | 32        |
| ART. 81 ERHALTUNGSZONE BACHALPE EZ .....   | 32        |

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

|  |           |
|--|-----------|
| ART. 82 ZONE FÜR SPORT + ERHOLUNG S + E .....                                | 33        |
| ART. 82 BIS DEPONIEZONE (NEU SR 08. 07. 2016).....                           | 33        |
| ART. 83 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET ÜG .....                                      | 33        |
| ART. 84 WALDAREAL (FORSTGESETZ VS, ART. 23 BAUG) .....                       | 34        |
| ART. 85 SCHUTZ VON HECKEN / FELDGEHÖLZEN (ART. KJSG, ART. 17 KNHG).....      | 34        |
| ART. 86 QUELLSCHUTZZONEN QSZ.....  | 34        |
| ART. 87 NATURGEFAHRENZONEN GZ .....  | 35        |
| <b>VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN.....</b>                               | <b>35</b> |
| ART. 88 AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN.....   | 35        |
| ART. 89 BESITZSTANDGARANTIE / WIEDERAUFBAU (ART. 3 BAUG + ART. 4 BAUG) ..... | 36        |
| ART. 90 GEBÜHREN .....   | 36        |
| ART. 91 BUSSEN.....  | 36        |
| ART. 92 VERJÄHRUNG (ART. 55 BAUG) .....                                      | 37        |
| ART. 93 INKRAFTTRETEN.....   | 37        |

# Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Erschmatt

## I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

### Art. 1

#### Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

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

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

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

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

### Art. 2

#### Zuständigkeit, Vollzug (Art. 2 BauG)

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Bau- und Zonenreglements sind Sache des Gemeinderates.

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

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

### Art. 3

#### Verantwortung

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

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

## II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 4

#### Recht auf Baubewilligung (Art. 24 BauV + Art. 16 BauG)

Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden, in ästhetischer Hinsicht befriedigen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bedarf eine Baute oder bauliche Anlage überdies anderer raumplanungs- und umweltrelevanter Bewilligungen, so ist die Stellungnahme aller betroffenen Stellen einzuholen und der Entscheid unter Abwägung aller Interessen zu fällen.

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, hat die Rechtsanwendung koordiniert zu erfolgen. Die Baubewilligung ist jedoch erst zuzustellen, wenn die erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in diesem Reglement nicht anderweitig festgelegt sind, nach der kantonalen Baugesetzgebung.

### Art. 5

#### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (Art. 19 BauV)

Alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der bau- und planungsrechtlich relevanten Gesetzgebung fallen, erfordern eine Baubewilligung. Dieses Erfordernis gilt für folgende Bauvorhaben:

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrößerung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen wie von:
  - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
  - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Wärmepumpen und freistehenden Kaminen, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;
  - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen,
  - d) Mauern und Einfriedungen
  - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrriechts sowie von Misthöfen, Jauchegruben und Biogasanlagen
  - f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
  - g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung, von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;
  - h) Sportanlagen, Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees und Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
  - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
  - k) Reklameeinrichtungen;

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

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

#### **Art. 6 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (Art. 20 BauV)**

Es bedürfen keiner Bewilligung:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 7, Abs. 2 lit. b);
3. Innerhalb der Bauzone Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:
  - a) private auf zwei Seiten offene ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminees, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere;
  - b) kleine private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einrichtungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.00 m Höhe;
  - c) Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;
  - d) Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material bis zu einer Dauer von drei Monaten
4. Mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

#### **Art. 7 Änderungen von Bauten und Anlagen (Art. 21 BauV)**

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

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsbauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt;
- c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind.

#### **Art. 8 Gesuch um Auskunft (Art. 30 BauV)**

Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann ein Gesuch um Auskunft bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, welches Aufschluss gibt über die Bebaubarkeit eines bestimmten Grundstückes.

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

## **Art. 9**

### **Form des Baugesuches (Art. 31 BauV)**

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

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

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:

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

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

## **Art. 10**

### **Inhalt des Baugesuches (Art. 32 BauV)**

Im Baugesuch sind zu bezeichnen oder diesem beizulegen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (allenfalls seines Bevollmächtigten oder des Vertreters) sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, den Koordinaten und der Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;
- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- j) die Berechnung der Ausnützungsziffer und der energetische Projektnachweis in nachprüfbarer Form;
- k) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und -Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten u.a.m.);
- l) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- m) die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

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

## Art. 11

### Form des Situationsplanes (Art. 33 BauV)

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

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 12 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er die durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Gemeindegebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

## Art. 12

### Inhalt des Situationsplanes (Art. 34 BauV)

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
- g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- k) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- l) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- m) den Standort der nächsten Hydranten;
- n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

## Art. 13

### Inhalt der Projektpläne (Art. 35 BauV)

Die Projektpläne sind nach den Regeln der Baukunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Projektverfasser und vom Bauherrn zu unterzeichnen. Für wichtige Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen namentlich:

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der hauptsächlichen Materialien, der Feuerungs-, Wärmeerzeugungs- und Rauchabzugsanlagen sowie der übrigen Anlagen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;

- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten unter Vorbehalt von Art. 6.

Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäude in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neuen projektierten Bauten in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

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

#### **Art. 14**

##### **Besondere Unterlagen (Art. 36 + 37 BauV)**

Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a) bei Materialentnahme- und Ablagerungsstellen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung der Ausbeutungsstelle;
- b) für industrielle, gewerbliche und Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten weiteren Unterlagen und Angaben;
- c) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders heiklen Verhältnissen kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Angaben, wie insbesondere zusätzliche Planunterlagen über den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie jede andere zusätzliche für die Behandlung des Baugesuches notwendige Angabe verlangen.

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

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

Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen. Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

#### **Art. 15**

##### **Prüfung durch die Gemeinde (Art. 39 BauV + Art. 40 BauV)**

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

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

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

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

## **Art. 16**

### **Öffentliche Planauflage (Art. 36 BauG)**

Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen werden von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufgelegt.

Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesehen werden.

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planauflage abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planauflage schriftlich zu benachrichtigen.

## **Art. 17**

### **Profilierung (Art 38 BauG)**

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

Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkant Dachsparren) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben.

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

## **Art. 18**

### **Einsprache gegen das Baugesuch (Art. 39, 40, 41 BauG)**

Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann geltend gemacht werden, dieses widerspreche den öffentlichrechtlichen Vorschriften.

Zur Einsprache sind befugt:

- a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;
- b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.

Die Einsprachefrist beträgt 10 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt oder bei unbedeutenden Arbeiten durch öffentlichen Anschlag zu laufen. Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.

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

## **Art. 19**

### **Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung (Art. 42, 43 BauG)**

Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.

Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.

Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen.

Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

## **Art. 20**

### **Entscheid über das Baugesuch (Art. 41, 42, 43, 44, 51 BauV)**

Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann über dies dazu Sachverständige beiziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und dergleichen anordnen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.

Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, trifft die Gemeinde den Bauentscheid. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen widerspricht. Er kann die Baubewilligung an Bedingungen und Auflagen knüpfen.

Bauvorhaben, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen in fünffacher Ausfertigung an das kantonale Bausekretariat weiter, welches das Bauvorhaben den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet.

Spezialbewilligungen, namentlich jene betreffend die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Strassenwesens, der Gaststätten, der Beherbergung und des Handels mit alkoholischen Getränken, des Arbeitsrechts, der Bodenverbesserungen und der Gewährung von Subventionen sind in besonderen Verfahren bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.

Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern und den Einsprechern sowie zur Kenntnisnahme dem kantonalen Bausekretariat innert 30 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

## **Art. 21**

### **Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung (Art. 46, 47, 48 BauG)**

Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.

Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.

Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von 10 Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Der Inhaber einer Bau- oder einer Abbruchbewilligung eines Gebäudes darf von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen, wenn:

- a) die Beschwerdefrist abgelaufen ist,
- b) einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde.

Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag, des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteient-schädigung verlangt werden.

Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.

Der Beschwerdeführer hat den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

## Art. 22

### Geltung der Baubewilligung (Art. 52, 53 BauV)

#### 1. Sachliche und persönliche Geltung

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Interessierte können von einer Baubewilligung oder einer Sonderbewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war, nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzung selbst erfüllen und im Besitze der Sonderbewilligungen sind.

Vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig sind namentlich Bau- und Ausnahmebewilligungen für:

- a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts-, in der Maiensäss-, Erhaltungs- und Weilerzone;
- b) Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24. RPG und Artikel 31 kant. BauG.

Ob diese besonderen Voraussetzungen für Interessierte erfüllt sind, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.

#### 2. Zeitliche Geltung

Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Bei Gebäuden gilt der Bau als begonnen, wenn die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

Wenn die Arbeiten nach Ablauf der erteilten Bewilligungsfrist zwar begonnen, aber seit mehr als einem Jahr eingestellt sind, kann die zuständige Behörde die Vollendung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls der Abbruch der begonnenen Baute mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt werden.

Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und der Bauherr die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.

Nichtbegonnene Bauvorhaben, die im Rahmen einer Gesamtüberbauung in Form einer einzigen Bewilligung genehmigt wurden, müssen nach Ablauf von 5 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft erneut öffentlich aufgelegt werden.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus berechtigten Gründen um höchstens 2 Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid verändert haben.

## Art. 23

### Baubeginn (Art. 54, 55, 49 BauV)

Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

1. keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung, der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig vorliegen;
2. Einsprachen vorliegen:
  - a) innert der Frist von 10 Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung derselben gestellt wurde;
  - b) im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde, jedoch auf Wag und Gefahr des Bauwilligen, den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten. Ein vorzeitiger Baubeginn ist jedoch ausgeschlossen, wenn das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone liegt oder besondere Bewilligungen erfordert oder wenn es ein geschütztes Baudenkmal oder Ortsbild verändert.

Der Inhaber einer Baubewilligung ist verpflichtet, für Bauten innerhalb der Bauzone der Gemeinde, beziehungsweise für Bauten ausserhalb der Bauzone der KBK den Beginn und die Beendigung der Bauarbeiten zu melden.

#### **Art. 24**

##### **Projektänderungen ohne Planaufgabe (Art. 57 BauV)**

Eine Projektänderung ohne Planaufgabe kann Gestattet werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, so ist das Bauprojekt in seinen Hauptmerkmalen nicht mehr gleich und die Änderung muss Gegenstand eines neuen Baugesuchs bilden.

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung und ohne neues Baubewilligungsverfahren fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten (vergl. Art. 57 BauV).

Die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung kann nach Anhörung der Beteiligten ohne neues Baugesuchsverfahren gestattet werden. Erforderlich ist diesfalls eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bauvorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen berührt werden.

#### **Art. 25**

##### **Baukontrolle (Art. 58, 51 BauV)**

Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Der Bauherr oder sein Vertreter hat dem Gemeinderat oder der Baukommission schriftlich Anzeige zu erstatten:

1. vor Aufnahme der Bauarbeiten:
  - a) die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Bewilligung, die bei Baubeginn erfüllt sein müssen;
  - b) das Vorliegen der für das Bauvorhaben erforderlichen weiteren Spezialbewilligungen.
2. bei Hochbauten und bei speziellen Tiefbauarbeiten nach dem Aushub:
  - c) das Schnurgerüst,
  - d) der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie und des Fixpunktes
  - e) die Strom, Trink- und Abwasserleitungen vor deren Eindecken,
3. während den Bauarbeiten:
  - f) die Höhen und Höhenlagen vor Erstellen der Kellerdecke und vor Erstellen des Dachstuhls oder der obersten Decke
  - g) die Sauberhaltung oder unverzügliche Reinigung der Fahrbahn bei Verschmutzung durch den Bauverkehr.

4. nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter prüft binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Übereinstimmung mit den Plänen. Nach dieser Frist können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten. Sie kann ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern.

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

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

### III PLANUNGSMITTEL

#### Art. 26

##### Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) Reglemente

- Baureglement mit Zonenordnung
- Verkehrsreglement (vorgesehen)
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Kehrrichtreglement
- Energiesparreglement
- Polizeireglement
- alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen.

b) Pläne

- Zonennutzungsplan und Nutzungsplan
- Verkehrs- und Versorgungsrichtplan
- Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung - Erschliessungsprogramm

c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:

- Sondernutzungspläne (kant. RPG Art. 12)
- Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).
- Pläne zu Baulandumlegungen.

#### Art. 27

##### Nutzungsplan / Zonennutzungsplan (Art. 18 BauG)

Der Nutzungsplan und der Zonennutzungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglements und sind durch die Urversammlung zu genehmigen. Sie sind für jedermann verbindlich. Sie bestehen mindestens aus dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:2'000 oder 1:5'000 und aus dem Nutzungsplan 1: 1 0'000.

Der Nutzungsplan und der Zonennutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

a) Bauzonen (Art. 21 kRPG)

Der Zonenplan teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete im Siedlungsbereich. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- weitgehend überbaut ist oder
- voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

b) Landwirtschaftszonen (Art. 22 kRPG)

Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraumes oder dem ökologischen Ausgleich. Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

- sich für die landwirtschaftliche Nutzung, den Weinbau oder den Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder
- im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

c) Schutzzonen (Art. 23 kRPG)

Schutzzonen umfassen:

- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
- besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften,
- bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler,
- Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

d) Weitere Zonen

Zusätzlich können gemäss Art. 11 kRPG weitere Zonen namentlich Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

Der Nutzungsplan kann auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist.

## Art. 28

### Verkehrs- und Versorgungsrichtplan

- a) Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und die Fuss- und Wanderwege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.
- b) Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten generellen Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.

Um Rechtskraft zu erlangen, müssen der Verkehrs- und Versorgungsrichtplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden (vgl. kant. Strassengesetz).

## Art. 29

### Fuss- und Wanderwege

- a) Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:
- die in der Regel innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
  - die in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

- b) Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgabe der Gemeinde.
- c) Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens.
- d) Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

### **Art. 30**

#### **Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art. 14 KRPG Erschl-prgrm.)**

Der Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm zeigt die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.

Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht in zeitlicher und finanzieller Sicht nach.

Diese Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

### **Art. 31**

#### **Sondernutzungspläne**

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

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

a) Detailnutzungsplan

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

b) Quartierplan

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

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

c) Gestaltungsplan

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

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Art. 44) verbinden.

In den Gebieten, in denen Sondernutzungspläne zu erarbeiten sind, können betriebs- und nutzungsbedingte An- und Umbauten sowie geringfügige Volumenerhöhungen vorgenommen werden, so weit diese die zu erarbeitenden Sondernutzungspläne nicht massgeblich erschweren.

Unter Einhaltung, der vorliegenden Bau- und Zonenordnung wird für die Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet. In den übrigen Fällen ist das Verfahren entsprechend dem kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 33ff) durchzuführen.

## IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

### Art. 32

#### Grenzabstand (Art. 10 BauG)

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen jedem Punkt einer Baute und der Grundstücksgrenze.

Bei Gebäuden wird zwischen dem kleinen Grenzabstand „a“ und dem grossen Grenzabstand „A“ unterschieden. Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden sowie bei eingeschossigen Anbauten einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird in der Regel senkrecht zur Hauptfassade gemessen, welche der Sonne oder Aussicht zugekehrt ist. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn unzumutbare Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

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

#### Grenzabstand gegenüber Baulinien

Gegenüber Strassen wird der Grenzabstand durch das Strassengesetz oder durch die Baulinien festgesetzten Abstände ersetzt. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 68 (vorspringende Gebäudeteile). Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 67.

#### Ausnahmen

Über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Erker, Veranden, und freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50m mit eingerechnet (Art. 22, Abs. 2 BauG). Erker und Hauseingänge dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 67 (Baulinien) und Art. 68 (vorspringende Gebäudeteile).

Wintergärten auf der Seite des kleinen Grenzabstandes dürfen den feuerpolizeilichen minimalen Grenzabstand um 1.50 m unterschreiten, sofern ihre Länge im Maximum ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge beträgt.

Wintergärten auf der Seite des grossen Grenzabstandes dürfen bis an den feuerpolizeilichen minimalen Grenzabstand (3.00 m oder 1/3 der Gebäudehöhe) erstellt werden, sofern ihre Länge im Maximum ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge beträgt. In allen anderen Fällen gilt der Wintergarten nicht mehr als Vorbau, sondern ist Teil des Hauptgebäudes.

Für nachträglich an bestehenden Bauten anzubringende Balkonverglasungen entscheidet der Gemeinderat von Fall zu Fall.

Bei Untergeschossen, die dem Hauptbau vorkragen, sowie eingeschossigen Anbauten muss der grosse Grenzabstand nicht eingehalten werden. Massgebend ist der kleine Grenzabstand.

### **Art. 33**

#### **Gebäudeabstand (Art. 10 BauG)**

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss mindestens der Grenzabstand eingehalten werden.

### **Art. 34**

#### **Näher- und Grenzbaurecht (Art. 22 BauG)**

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

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

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

### **Art. 35**

#### **Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag**

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten mit einer maximalen Höhe von 4.00 m werden nicht zur Gebäudelänge hinzugechnet. Die Gebäudelänge wird in der Zonenordnung (Art. 73ff) festgelegt.

Wird vom Gemeinderat ausnahmsweise eine grössere Gebäudelänge bewilligt, so erhöht sich der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand. Die gesamte Gebäudelänge darf jedoch 25.0 m nicht überschreiten.

Der Gemeinderat kann im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden.

### **Art. 36**

#### **Gewachsener Boden (Art. 11 BauG VS; S. 45 Glossar)**

Der natürlich 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. Der Gemeinderat kann zudem als gewachsener Boden bezeichnen:

- ⇒ bewilligte Terrainaufschüttungen, welche den umgebenden natürlichen Geländeverlauf nicht überragen, insofern sie Vertiefungen, Gräben und Mulden ausfüllen;
- ⇒ die durchschnittliche Geländelinie bei geringfügig unregelmässigem Geländeverlauf.

## Art. 37

### Gebäudehöhe (Art. 9, 11 BauG)

Die Gebäudehöhe wird sowohl als Firsthöhe wie als Seitenhöhe festgelegt:

- Die Firsthöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenen Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Firstpfette für Satteldächer, und bis auf die Oberkante der Brüstung für Flachdächer.
- Die Seitenhöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenen Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Fusspfette bei Satteldächern, und bis auf die Oberkante der Terrassen Brüstung bei Attikageschossen.

Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als  $\frac{1}{2}$  der entsprechenden Fassade ist, sowie Lukarnen, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

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

Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann zur festgelegten maximalen Gebäudehöhe gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.50 m gewährt werden, wenn dieser nachweisbar betriebsbedingt ist.

Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder der Baukommission ein Fixpunkt festgesetzt.

## Art. 38

### Geschosszahl, Vollgeschosse (Art. 12 BauG)

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

- Untergeschosse gelten dann als Vollgeschosse, wenn sie gemäss Art. 12 BauG mit mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder fertigen Terrain herausragen.
- Dachgeschosse gelten nicht als Vollgeschosse, wenn:
  - ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) gemessen an der Verlängerung der Dachfläche bis zur Fassade nicht mehr als 1.20 m Höhe beträgt und
  - ihre Bruttogeschossfläche zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche nicht übersteigt.

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

## Art. 39

### Kleinbauten, Fahrnisbauten (Art. 22, Abs. 3 BauG VS)

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 m Firsthöhe und eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können Fahrnisbauten bis auf die gemeinsame Grenze gestellt werden.

## Art. 40

### Unterirdische Bauten (Art. 22, Abs. 4 BauG VS)

Unterirdische Bauten sind Bauten, die den gewachsenen, falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Erdboden nicht überragen. Sie dürfen bis an die Nachbargrenze gestellt werden. Diese Ausnahmen von den Grenzabständen gelten nicht für den Untergrund zwischen Baulinien.

## Art. 41

### Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude zu deren anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird wie folgt berechnet:

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

#### a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

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

Bei nachträglich angebrachter Wärmedämmung (Aussenisolation) wird der zusätzliche Wandquerschnitt nicht zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet.

Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen ausserhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen, Heizungs- und Tankräume;
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- Gemeinschaftsspiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern, deren Benutzung allen Hausbewohnern laut Grundbucheintrag offen steht
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.,
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume des jeweiligen Geschosses 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 öffentliche 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

#### b) Anrechenbare Landfläche (LF)

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

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstücks auf eine andere Bauparzelle übertragen wird. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

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

## Art. 42

### Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) (Art. 6 BauV)

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren.

Der Gemeinderat erteilt einen AZ-Bonus:

- für Sondernutzungsplanungen. Der max. Zuschlag zur AZ beträgt 0.1;
- für das begünstigte Gebäude, wenn es den allgemeinen wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient (z.B. kostenlose Abtretung von Boden oder Nutzungsrechten an die Öffentlichkeit);
- für Bauten, welche den Anforderungen des MINERGIE - Standards entsprechen, kann ein zusätzlicher Bonus von max.0.15 auf die im Bau- und Zonenreglement vorgesehene Ausnutzungsziffer gewährt werden.

Dieser von der Gemeinde gewährte Bonus soll eine zusätzliche Ausnutzung von 0.15 nicht überschreiten.

## Art. 43

### Ausnutzungsregister (Art. 8 BauV)

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

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

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

# V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

## 1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

### Art. 44

#### Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

- a) Bauzonen 1. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig, vollflächig dargestellt):

Dies sind Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der Erschliessung voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.

- b) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig umrandet):

Dies sind Bauzonen, die noch nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümerin nach Artikel 45 erschlossen wird, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der übrigen rechtlichen Bestimmungen eine Baubewilligung erteilen.

Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Bei der Überführung einer Bauzone der 2. Etappe in Bauzone der 1. Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde ganz oder teilweise übernommen werden, sofern diese Erschliessungsanlagen den Plänen oder dem Konzept der Gemeinde entsprechen.

#### **Art. 45**

##### **Baulanderschliessung, Baureife**

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen innert der im Erschliessungsprogramm vorgesehene Frist 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, Abs. 3 kRPG).

Die Gemeinden bestimmen den Grad der Erschliessung jeder Zone und erstellen eine Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art 14 kRPG, Abs. 1).

Der Gemeinderat erstellt das Erschliessungsprogramm in Form eines öffentlichen Dokumentes, welches ihn bindet, ohne jedoch den Eigentümern Rechte zu gewähren oder Verpflichtungen aufzuerlegen. Er aktualisiert es bei Bedarf, namentlich unter Massgabe der Nachfrage an Bauland und bei jeder Anpassung des Zonennutzungsplanes (Art 14 kRPG, Abs. 2).

Es besteht nur Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist (Art. 9 und 23 BauV). Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn, die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19, Abs. RPG)

Vorbehalten bleiben die ergänzenden Bestimmungen in Art. 14 und 15 kRPG.

#### **Art. 46**

##### **Erschliessungsgrad**

a) Basiserschliessung

Die Basiserschliessung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.

Die Gemeinde ist berechtigt, für eine beschränkte Zeitdauer und zu noch festzulegenden Bedingungen eine Vorfinanzierung der Basiserschliessung durch die Bauinteressenten zu verlangen.

b) Detailerschliessung

Die Detailerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung und ist Sache der Grundeigentümer. Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen. Sie kann vorsehen, dass die Detailerschliessung auf Kosten der Privaten durchgeführt wird (kant. RPG Art. 15).

#### **Art. 47**

##### **Landumlegung und Grenzregulierung**

a) Landumlegung

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

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

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

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes vom 15. November 1989 über die Landumlegung und die Grenzregulierung..

b) Grenzregulierung

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

Sie wird laut kant. RPG Art. 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes vom 15. November 1989 über die Landumlegung und die Grenzregulierung..

## 2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

### Art. 48

#### Unterhalt der Bauten (Art. 27 BauG)

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

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

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

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

### Art. 49

#### Störung öffentlicher Ordnung (Art. 52 BauG)

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

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

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

## **Art. 50**

### **Benützung des öffentlichen Grundes**

Die Benützung des öffentlichen Grundes richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes. Öffentlicher Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Masse benutzt werden.

Bei im Bau befindlichen Gebäuden haben die betreffenden Unternehmer die Plätze, Strassen und Trottoirs in gutem und reinlichem Zustand zu erhalten. Alle öffentlichen Anlagen wie Brunnen, Hydranten, Wasserläufe usw. müssen benutzbar und die Strassensignale sichtbar bleiben.

Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich fachgemäss instand zu stellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

## **Art. 51**

### **Dach- und Meteorwasser, Schneefänger**

Es ist untersagt, Quell und Grundwasser, Dach- und Meteorwasser sowie Wässerwasser über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Diese Wässer sind zu infiltrieren, in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder in das Trennsystem zu entwässern.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen und Wege führt. Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten.

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

## **Art. 52**

### **Schneeräumung**

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

## **Art. 53**

### **Feuerpolizei**

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

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

## **Art. 54**

### **Behindertengerechtes Bauen**

Bauten und Anlagen, namentlich solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Bildung, Sport, Erholung usw.), sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Verwiesen wird auf die kantonalen Richtlinien vom 28. Oktober 1993.

## **Art. 55**

### **Kinderspielplätze**

Mit Ausnahme in den Dorfzonen sind bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 10 % der gesamten Wohnfläche ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig anderen Zwecken dienen.

Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fließenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

## **Art. 56**

### **Immissionen (Art. 20 BauG)**

Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen (vgl. ZGB und USG). Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) und die eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV).

Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung sind in der Zonenordnung (Art. 73ff) festgelegt. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung (USG) bleiben vorbehalten.

## **Art. 57**

### **Energiesparmassnahmen**

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird. Isolationsmassnahmen haben nach den kantonalen Bestimmungen und den SIA-Normen zu erfolgen.

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen vorgenommen werden, und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes vom 15.1.2004 sowie die Energieverordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. Juni 2004.

## **Art. 58**

### **Einstellräume**

In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen hat die Bauherrschaft geeignete Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen. Diese sollen möglichst leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

## Art. 59

### Düngereinrichtungen

Misthöfe müssen mit undurchlässigen Umfassungsmauern umgeben werden. Die Jauche muss in geschlossenen Gruben gesammelt werden. Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Mist und Jauche müssen landwirtschaftlich verwertet werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet oder eingedeckt sein. Der Gemeinderat kann zudem verlangen, dass bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion und allenfalls mit einer Abdeckung versehen werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben angrenzend an der Bauzone müssen mindestens 6.0 m Abstand zur nächsten Bauzonengrenze einhalten.

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

## 3. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

### Art. 60

#### Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 17 BauG)

- a) Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Stellung, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung derart einordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht (Art. 17, Abs. 1, BauG VS).
- b) Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ablehnen, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen. Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten (Art. 17, Abs. 2, BauG VS).
- c) Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- oder Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden (Art. 17, Abs. 3, BauG VS).

Sie kann allenfalls verlangen, dass Materialdepots und alle anderen Einrichtungen oder Anlagen, deren Anblick Anstoss erregt, verdeckt oder beseitigt werden.

- d) Besonders schutzwürdige Objekte (Art. 18, Abs. 1, BauG VS)
  - Seen, Flüsse, Bäche und ihre Ufer. Die See- und Flussufer sind öffentlich zugänglich zu machen, soweit nicht Gründe des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen oder unverhältnismässige Eingriffe in privates oder öffentliches Eigentum notwendig werden.
  - Landschaften, Orts- und Strassenbilder, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit oder Eigenart, insbesondere geschichtlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung. Ihr besonderer Wert darf nicht geschmälert werden.
  - Für die Landschaft oder für Siedlungen charakteristische Baumbestände, Gehölze, Hecken, Gärten, Plätze, Lauben, Durchgänge, Innenhöfe und dergleichen; sie sind ihrer Bedeutung gemäss zu erhalten, allenfalls wiederherzustellen, zu ersetzen oder neu zu gestalten.
- e) Besonders schutzwürdige Bauten (Art. 61) dürfen weder nachteilig verändert noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden.

## Art. 61

### Schützens- und erhaltenswerte Bauten (Art. 18 BauG)

- a) Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der kant. Heimatschutzkommission ein Inventar der schützens- und erhaltenswerten Objekte erstellt.
- b) Bei den als schützens- und erhaltenswert bezeichneten Bauten handelt es sich um Kulturdenkmäler (siehe Plan Gemeindebüro). Sie bilden integrierenden Bestandteil der Schutzzonen im Sinne von Art. 23 kRPG.

#### Schützenswerte Kulturdenkmäler (besonders wertvoll)

Bei den von der Sektion Denkmalpflege als schützenswert bezeichneten Bauten (rot eingefärbt) handelt es sich um besonders repräsentative Zeugen unseres architektonischen Erbes. Bei Baugesuchen, die diese Bauten bzw. ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme der Sektion Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne positive Vormeinung der Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut werden.

#### 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. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu regeln (Subkommission Heimatschutz). Heimatschutz und Denkmalpflege halten sich für Beratungen zur Verfügung.

- c) Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden sind, kann der Gemeinderat besondere Gestaltungsvorschriften erlassen.
- d) Diese schützenswerten Bauten und Naturobjekte dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Stellungnahme der kantonalen Instanzen weder abgebrochen noch umgebaut oder entfernt werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

Die Erhaltung oder Wiederherstellung der erhaltens- und schutzwürdigen Bauten fällt unter das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998 (NHG) und die dazugehörige Verordnung vom 20. September 2000 (NHV).

## Art. 62

### Archäologische Schutzzonen

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

Mehrkosten infolge durch die Sondierungen oder Ausgrabungen bedingter Mehrarbeiten gehen zu Lasten der kantonalen Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie.

## Art. 63

### Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten

- a) Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 35-60 %. Nachweislich energiebedingte Anpassungen der Dachneigung können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Bei eingeschossigen Anbauten oder Garagen sind Flächdächer zulässig.

- b) Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit dem ortsüblichen Dachform zu erstellen. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein,-Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden.

Für landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone sind Bedachungen in Blech gestattet.

- c) Mit Ausnahme der Dorfzonen sind Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte, deren Gesamtlänge 1/2 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten, gestattet. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mind. 2.0 m betragen.
- d) Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie wie Flachkollektoren und Solarzellen gelten nicht als Dachaufbauten. Die im vorliegenden Reglement enthaltenen Längenbegrenzungen sowie die Abstandsvorschriften sind hierfür nicht anwendbar.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind grundsätzlich auf Dach- oder Fassadenflächen von An- oder Nebenbauten anzubringen. Eignen sich diese Flächen nicht oder sind sie nicht vorhanden, so sind Kollektoren und Solarzellen sorgfältig in die Dachfläche oder Fassadenfläche des Hauptgebäudes zu integrieren, wobei eine kompakte Anordnung einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung andererseits zu beachten ist.

- e) Ausnahmsweise sind freistehende Kollektoren zulässig. Sie dürfen jedoch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

#### **Art. 64**

##### **Antennen und Reklameeinrichtungen**

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

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

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

#### **Art. 65**

##### **Einfriedungen, Stützmauern**

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz von Vieh und Wild kann der Gemeinderat eine Einfriedung bewilligen, wenn das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen und Mauern dürfen 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um 1/2 ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.

Einfriedungen über Wasserläufe sind in der Regel verboten. In Ausnahmefällen, welche vom Gemeinderat gewährt werden, kann ein Durchgang bis zu 1.50 m verlangt werden.

#### **Art. 66**

##### **Schutz von Wasserläufen (Art. 19 BauG)**

Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten, vorbehalten bleiben grössere gesetzliche Mindestabstände. Die kantonalen Forstinstanzen können in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

Im geschützten Uferbereich sind unter Vorbehalt einer Bewilligung gemäss Artikel 21 NHG nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind. Uferaufschüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt.

## 4. STRASSEN UND BAULINIEN

### Art. 67

#### Baulinienplan (Art. 6 BauG)

- a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Skipisten und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Skipisten, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann. Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Baulinien die zugleich auch den Waldabstand bestimmen (Waldabstandslinien), dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft in einem geringeren als dem gesetzlichen Waldabstand festgelegt oder mit vorspringenden Bauteilen überschritten werden.

- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien kann im Eigentum der Anstösser bleiben, kann aber auch von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrsanlagen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach kantonalem oder kommunalem Recht möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Bei Fussgängerwegen, welche sich nicht für den Motorfahrzeugverkehr eignen, kann der Gemeinderat den Abstand bis auf 2.0 m ab Wegrand reduzieren.

Vorbehalten bleiben laut Artikel 66 der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze.

- e) Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung, vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und/oder beim zuständigen kantonalen Departement.

Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

## Art. 68

### Vorspringende Gebäudeteile (kStrG)

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

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

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

## Art. 69

### Parkierung

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

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

In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 2 Zimmer, bei Geschäftshäusern für je 50 m<sup>2</sup> und bei Gaststätten für je 5 m<sup>2</sup> der öffentlich zugänglichen Restaurationsfläche ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Sitzplätze des zu einem Hotel gehörenden Speisesaales werden nicht belastet. Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme ist von der Urversammlung festzulegen.
- c) Gegen Eintragungen eines entsprechenden Parkplatz-Servituts im Grundbuch können private Abstellplätze auch auf Drittparzellen erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzt und in Fusswegdistanz liegt. Zur Verhinderung der nachträglichen Löschung ist diese Dienstbarkeit ebenfalls zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

## Art. 70

### Ausfahrten, Garagenvorplätze (kStrG)

Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Eine Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden (Art. 214 kant. Strassengesetz).

Die Neigung von Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und soll in der Regel 15 % Gefälle nicht überschreiten. Sind keine Baulinien ausgeschieden, so müssen Garagenausfahrten von Gemeinschaftsparkanlagen 3.0 m vom Strassenrand und 1.0 m vom Gehsteigrand verlaufen.

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4.0 m reduziert werden. Wird bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut, kann der Gemeinderat einen kleineren Abstand bewilligen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

## Art. 71

### Private Strassen und Wege

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

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

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

## VI ZONENVORSCHRIFTEN

### 1. ZONENEINTEILUNG

#### Art. 72

#### Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

(vergleiche Zonennutzungsplan Mst. 1:2'500 und Nutzungsplan Mst. 1: 1 0'000)

|  | <u>Bezeichnung</u> |
|--|--------------------|
| <b>A) Bauzonen</b>                       |                    |
| Dorfzone Erschmatt                       | D                  |
| Dorfzone Brentschen                      | D-A                |
| Wohnzone W1-A: (1 -2 -geschossig)        | W1-A               |
| Wohnzone W2: (2-3 -geschossig)           | W2                 |
| Wohnzone W2-A: (2-3 -geschossig)         | W2-A               |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  | öB+A               |
| Verkehrszone                             | v                  |
| <b>B) Landwirtschaftszonen</b>           |                    |
| Landwirtschaftszone 1. Priorität         | LZ                 |
| 2. Priorität                             | LZ                 |
| Sömmerungs- und Alpweiden                | S                  |
| <b>C) Schutzzonen</b>                    |                    |
| Landschafts- und Naturschutzzone         | SZ                 |
| Freihaltezone                            | FZ                 |
| Archäologische Schutzzonen               | AR                 |
| <b>D) Weitere Zonen</b>                  |                    |
| Erhaltungszone Bachalpe                  | EZ                 |
| Zone für Sport und Erholung              | S+E                |
| Übriges Gemeindegebiet                   | ÜG                 |
| <b>E) Zonen nach Spezialgesetzgebung</b> |                    |
| Wald und Baumbestände, Hecken            | WD                 |
| Gefahrenzonen                            | GZ                 |
| Quellschutzzonen                         | QZ                 |

## 2. ZONENORDNUNG

### Art. 73

#### Dorfzone D (Erschmatt) / Dorfzone D-A (Brentschen)

|                      |  |
|----------------------|--|
| Zweck der Zone:      | Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und kleineren Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung. |
| Bauweise:            | Offen oder geschlossen   |
| Geschosszahl:        | entsprechend der Höhe umliegender Bauten, max. 2 Geschosse   |
| Gebäudehöhe:         | D (Erschmatt): max. 12.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)<br>max. 9.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe)<br>D-A (Brentschen): max. 10.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)<br>max. 7.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe)                          |
| Gebäuelänge          | je nach bestehender Baustruktur  |
| Grenzabstand:        | 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m  |
| Lärmempfindlichkeit: | Stufe II   |

#### Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann der Gemeinderat mit dem Einverständnis der kantonalen Dienststellen den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Die Aufstockung eines Dachgeschosses bis max. 1.2 m Kniestockhöhe ist gestattet.
- Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- An der Giebelseite der Gebäude dürfen keine neuen Balkone angebracht und bestehende nur saniert werden. Traufseitig (Ost- / Westfassade) können neue bewilligt werden.
- Um den Erhalt und die zweckmässige Sanierung des Dorfes sicher zu stellen, sind in der Dorfzone Umnutzungen von Gebäuden zu touristischen Zwecken (Ferienhäuser) möglich.

### Art. 74

#### Wohnzone W1-A

|                      |  |
|----------------------|--|
| Zweck der Zone:      | Wohn- und Ferienhäuser mit beschränkter Höhe   |
| Bauweise:            | offen  |
| Geschosszahl:        | 1 bis 2 Vollgeschosse  |
| Gebäudehöhe:         | max. 10.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)<br>max. 7.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe)  |
| Gebäuelänge          | max. 10.00 m   |
| Grenzabstand:        | kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m<br>grosser Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe |
| Ausnutzung:          | az = 0,4   |
| Baumaterial:         | Sockelgeschoss aus Mauerwerk oder Beton. Der Aufbau ist mehrheitlich in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden                                       |
| Lärmempfindlichkeit: | Stufe II   |

#### Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W1-A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes voll genügen.

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

gen. Die Bestimmungen von Artikel 60ff (Orts- und Landschaftsbild) sind besonders zu berücksichtigen.

- In der Zone W1-A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) kommen die Bestimmungen von Art. 35 nicht zur Anwendung (max. Gebäudelänge 10m)

## Art. 75

### Wohnzone W2, W2-A, Wohn- und Gewerbezone WG2 (Ergänzung SR 28.09.2016)

|                      |   |  |  |
|----------------------|---|--|--|
| Zweck der Zone:      | Wohn- und Ferienhäuser in traditionellen Formen sowie Bauten des Gast- oder Kleingewerbes                           |  |  |
| Bauweise:            | offen   |  |  |
| Geschosszahl:        | max. 2 bis 3 Vollgeschosse  |  |  |
| Gebäudehöhe:         | W2 / WG2:   | max. 12.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)      |  |
|                      |   | max. 9.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe)       |  |
|                      | W2-A:   | max. 11.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)      |  |
|                      |   | max. 8.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe)       |  |
| Gebäudelänge         | W2/WG2:   | in der Regel 12.00 m (Ausnahme vergl. Art. 35) |  |
|                      | W2A:  | max. 12.0 m                                    |  |
| Grenzabstand:        | kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m       |  |  |
|                      | grosser Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe<br><i>Die VKF-Brandschutzvorschriften sind in jedem Falle einzuhalten</i> |  |  |
| Ausnutzung:          | az = 0.6  |  |  |
| Lärmempfindlichkeit: | W2, W2-A  | Stufe II                                       |  |
|                      | WG2   | Stufe III                                      |  |

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W2-A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bestimmungen von Artikel 60ff (Orts- und Landschaftsbild) sind besonders zu berücksichtigen.
- Unter Einhaltung der Bestimmungen von Art. 56 (Immissionen) sowie Art. 60 ff (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) sind in der Wohnzone W2 und W2A nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.
- *In der Wohn- und Gewerbezone sind neben Wohnbauten auch Bauten des Gast- und Kleingewerbes gestattet.*

## Art. 76

### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

|                         |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|
| Zweck der Zone:         | öffentliche Bauten und Anlagen oder andere Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen |  |  |
| Bauweise:               | offen oder geschlossen   |  |  |
| Grenzabstand:           | 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m                          |  |  |
| Lärmempfindlichkeit:    | Stufe II oder III (siehe Festlegung im Zonennutzungsplan)  |  |  |
| Besondere Bestimmungen: | - Überbauungen im privaten Interesse sind untersagt.   |  |  |

## Art. 77

### Verkehrszone

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

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

## Art. 78

### Landwirtschaftszone LZ

- a) Landwirtschaftliche Prioritätszonen: Die Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. und 2. Priorität im Nutzungsplan dargestellt.
- b) Weiden oder Sömmerungsweiden: Als Weiden oder Sömmerungsweiden gelten jene landwirtschaftlichen Gebiete, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Bedeutung erhaltenswert sind.
- c) In diesen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und den damit verbundenen Bedürfnissen der bürgerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bürgerlichen Existenz dienen. Die Zuständigkeit liegt bei den kantonalen Instanzen.
- d) In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## Art. 79

### Landschafts- und Naturschutzzone LSZ + NSZ

#### 1. Arten der Schutzzonen

a) Landschaftsschutzzonen LSZ

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.

b) Naturschutzzonen NSZ

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

Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

#### 2. Stufen der Schutzzonen

- a) In den Schutzzonen von nationaler Bedeutung (BLN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes. Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest.

Eine schonende Weiterführung der differenzierten Nutzungen ist anzustreben, so dass die Bedeutung des Schutzgebietes erhalten bleibt.

Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen. Veränderungen sind nur gestattet, wenn sie einem gleich- oder höherwertigen öffentlichen Interesse entsprechen.

Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzes sind zu beachten.

- b) In den Schutzgebieten von kantonomer Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde. Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig in einem eigenen Reglement fest.

Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzes sind zu beachten.

Alle Änderungen und Vorhaben innerhalb der Landschafts- und Naturschutzzonen müssen durch der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft begutachtet werden.

- c) Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung, fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzongrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest. Grenzen und eventuelle Reglemente werden mit der Annahme durch die Urversammlung rechtsgültig.

## Art. 80

### Freihaltezone

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

## Art. 81

### Erhaltungszone Bachalpe EZ

Erhaltungszonen sind als wesentlicher Bestandteil des Walliser Natur- und Kulturgutes zu erhalten, aufzuwerten und vor dem Zerfall zu retten (Artikel 27 KRPG). Sie umfassen Land, das landwirtschaftlich genutzt wird und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dient. Diese Zonen mit gemischter, beschränkter Nutzung sind im Zonenplan als solche auszuscheiden und dürfen keinen wesentlichen öffentlichen Erschliessungsaufwand verursachen.

Für jede Maiensäss- und Erhaltungszone erlässt die Gemeinde einen Detailnutzungsplan mit einer Überbauungsordnung. Die Überbauungsordnung enthält ein Hinweisinventar sowie ein Reglement. Das Hinweisinventar legt die Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen dar und das Reglement hält die genauen Gestaltungsbestimmungen fest.

Im besonderen gelten folgende Vorschriften:

#### 1. Bauvorschriften

|                 |   |
|-----------------|---|
| Zweck der Zone: | Erhaltungszone gemäss Art. 18 RPG   |
| Bauweise:       | offen, Zwillingshäuser können gestattet werden  |
| Geschosszahl:   | Kellergeschoss und max. 1 Vollgeschoss; Dachausbauten sind untersagt  |
| Baumaterial:    | Anpassung an die bestehenden Gebäude (Mauerwerk oder Holz); keine Verwendung von Kunststoff- oder Glattverputz. Der Aussenanstrich muss unauffällig sein. |
| Dachmaterial    | Natursteinplatten oder Blech schiefergrau gestrichen, matt  |
| Dachgestaltung: | Satteldach oder Pultdach mit talseitiger Traufe   |

#### 2. Besondere Bestimmungen

- Die Erneuerung, die totale oder teilweise Änderung der Zweckbestimmung, sowie der Wiederaufbau aufgrund der bestehenden Hofstattrechte der innerhalb der Erhaltungszone gelegenen Bauten und Anlagen sind grundsätzlich gestattet.
- Neubauten ausserhalb der im Plan festgelegten Zone sind untersagt; der Plan bildet integrierender Bestandteil dieser Reglementbestimmungen.
- Die Form der Bauten, das Bedachungsmaterial, sowie die äussere Gestaltung sind den bestehenden Bauten und Anlagen, sowie den topografischen Verhältnissen anzupassen. Die Einzelheiten werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geregelt.
- Aus Sicherheitsgründen (Lawinengefahr) dürfen sämtliche Bauten und Anlagen des Stafels "Bachalp" vom 1. Oktober bis 1. Juni des jeweiligen Kalenderjahres nicht benutzt werden.
- Es besteht ein Verässerungsverbot zu Spekulationszwecken.

### 3. Infrastruktur und Erschliessung

- Trinkwasser- und Abwasseranlagen richten sich nach den speziellen Bestimmungen des entsprechenden Detailnutzungsplanes (vergl. kant. RPG Art. 12).
- Gebäude, die mit Trinkwasser versorgt sind, müssen über eine, den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung genügende Abwasserreinigungs-Anlage verfügen, welche von der kantonalen Dienststelle für Umweltschutz genehmigt werden muss.
- Innerhalb der Quellschutzzonen ist jedes Baugesuch durch einen Geologen zu überprüfen. Alle Bauten und Anlagen müssen den Bestimmungen von Art. 86 GBR (Quellschutzzonen) entsprechen.
- Der Kehricht ist nach dem Reglement der Gemeinde oder des Detailnutzungsplanes zu entsorgen.
- Die Strassen und Wege werden nicht geräumt. Im Winter und bei speziellen Verhältnissen kann das Voralpengebiet nur in eigener Verantwortung erreicht werden.
- Die Flur- und Forststrasse wird in Absprache mit dem Forstdienst im bisher üblichen Rahmen unterhalten.
- Die Gemeinde Erschmatt veranlasst, dass alle fünf Jahre die privaten Kläranlagen kontrolliert werden.

#### Art. 82

##### Zone für Sport + Erholung S + E

Die Zone für Sport + Erholung ist für Sport-, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. In dieser Zone sind nur betrieblich bedingte Bauten gestattet.

Die weiteren Bestimmungen der Sport-, Freizeit- und allfälligen Verkehrsanlagen sind über ein Quartierplanverfahren festzulegen. Für die Errichtung von Bauten oder Sportanlagen ist die Zustimmung der betroffenen Eigentümer erforderlich.

In der Zone für Sport + Erholung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 82 bis

##### Deponiezone (Neu SR 08. 07. 2016)

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

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

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

*Die Aufbereitung und das Zwischenlagern von Materialien sind erlaubt, sie unterliegen jedoch der Bewilligungspflicht der Gemeinde, bzw. den zuständigen kantonalen Dienststellen.*

*Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.*

#### Art. 83

##### Übriges Gemeindegebiet üG

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport + Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete. Es kann auch Gebiete umfassen, deren Nutzung im Zonennutzungsplan nicht festgelegt ist.

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

#### **Art. 84**

##### **Waldareal (Forstgesetz VS, Art. 23 BauG)**

- a) Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch das Waldgesetz geschützt. Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch innerhalb dem Waldareal bedarf einer Bewilligung durch die zuständige Behörde.
- b) Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale im Bereich der Bauzone sind durch den Waldkataster festgelegt.
- c) Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.
- d) Näher als in einer Horizontalabstand von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Ausnahmen können nur durch die zuständigen kantonalen Instanzen erteilt werden. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

#### **Art. 85**

##### **Schutz von Hecken / Feldgehölzen (Art. kJSG, Art. 17 kNHG)**

- a) Als Feldgehölze und Hecken gelten die mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestockten Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Sie erfüllen wichtige ökologische und landschaftsästhetische Funktionen, sie gliedern die Landschaft, beeinflussen das Kleinklima (Wind, Bodenfeuchtigkeit, Taubildung), verhindern Rutschungen, bilden Refugien für viele Tier- und Pflanzenarten in einer intensiv genutzten Agrarlandschaft und wirken damit als stabilisierender Faktor im Sinne eines ökologischen Ausgleichsraumes.
- b) Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzone sind gemäss Art. 18 NHG und Art. 18 g JSG geschützt. Der Charakter der Heckenlandschaften und der halboffenen Landschaften ist zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- c) Eventuell notwendige Beseitigungen von Feldgehölzen und Hecken können durch die kantonale Dienststelle für Wald und Landschaft in Absprache mit der Dienststelle für Jagd und Fischerei bewilligt werden. Rodungen von Feldgehölzen und Hecke durch flächen- und funktionsgleichen Ersatz zu kompensieren.
- d) Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock gesetzt werden

#### **Art. 86**

##### **Quellschutzzonen QSZ**

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

Diese Zielsetzung bedingt folgende Beschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen:

##### **ZONE S1 (Fassungsbereich):**

Diese Zone umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie muss eingezäunt sein; es gilt ein Viehweideverbot. Nur Gründungen ist gestattet. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren oder erheblichen Sachwerten führen.

##### **ZONE S2 (Engere Schutzzone):**

Sie dient zum Schutz der Quelle vor Verunreinigungen. Grundsätzlich gelten in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

#### ZONE S3 (Weitere Schutzzone):

Sie hat die Funktion einer Pufferzone zwischen der Schutzzone II und dem restlichen Gemeindegebiet. Grundsätzlich verboten sind Gewerbebauten und Materialentnahmen, welche eine Verschmutzungsgefahr durch Öl usw. des Grundwassers darstellen.

Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

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

Alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen müssen den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz entsprechen. Der Gesuchsteller muss den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

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

#### **Art. 87**

##### **Naturgefahrenzonen GZ**

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

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

Diese einzuhaltenden Vorschriften befinden sich im Anhang dieses Reglements.

## VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

#### **Art. 88**

##### **Ausnahmebewilligungen**

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

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

- b) Bestehende gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen im Rahmen einer Ausnahmebewilligung mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, welches für die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung oder für die Erfüllung der Bedingungen von Minergiehäusern notwendig ist. Vorbehalten bleiben inventarisierte oder schützenswerte Bauten.

- c) Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

- d) Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

#### **Art. 89**

##### **Besitzstandgarantie / Wiederaufbau (Art. 3 BauG + Art. 4 BauG)**

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

Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, sind nur anzupassen, wenn das Gesetz oder das Baureglement der Gemeinde dies ausdrücklich vorsieht, oder wenn es zur Wahrung der öffentlichen Ordnung geboten ist.

Vorbehalten werden die Spezialgesetzgebung sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln.

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

#### **Art. 90**

##### **Gebühren**

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund und die Baukontrolle sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt.

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

#### **Art. 91**

##### **Bussen**

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

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

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

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

## **Art. 92**

### **Verjährung (Art. 55 BauG)**

Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit. Die Bussen verjähren in der gleichen Frist seit Rechtskraft der Busse.

Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungshandlung unterbrochen.

Die absolute Verjährung tritt nach sechs Jahren ein; bei kumulativ ausgesprochenen Bussen nach zehn Jahren.

## **Art. 93**

### **Inkrafttreten**

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

Erschmatt, im September 2008/ pm

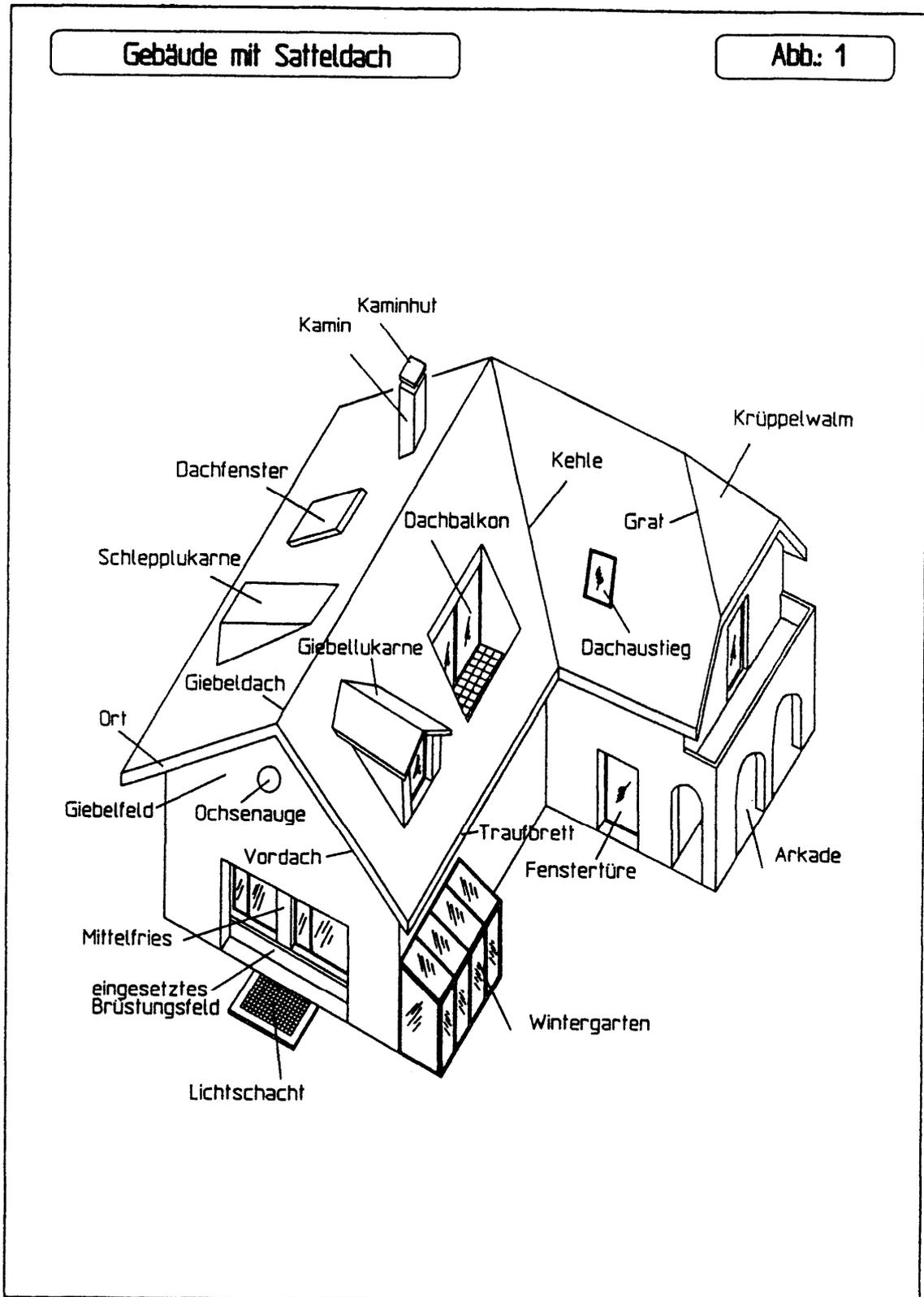
DATEN Word\ORTSPLANUNG\Baureglements\Erschmatt4 Homologation\OP ERSCHMATT 2008\_09 GBR Homologation.doc

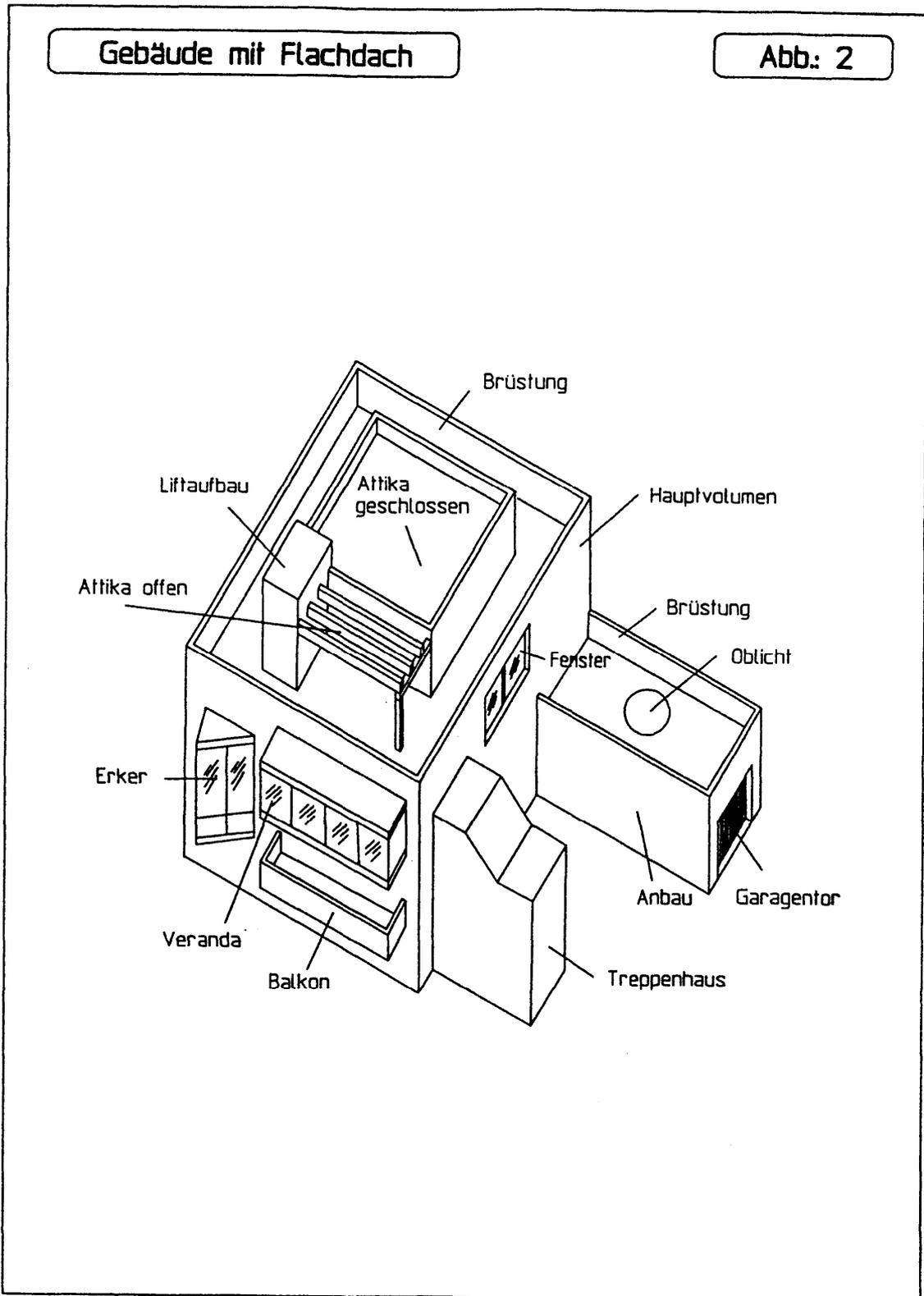
***Angenommen durch die Urversammlung am  
25. Juni 2008***

***Genehmigt durch den Staatsrat am  
10. Dezember 2008***

# ANHANG

## BAU- UND ZONENREGLEMENT ERSCHMATT

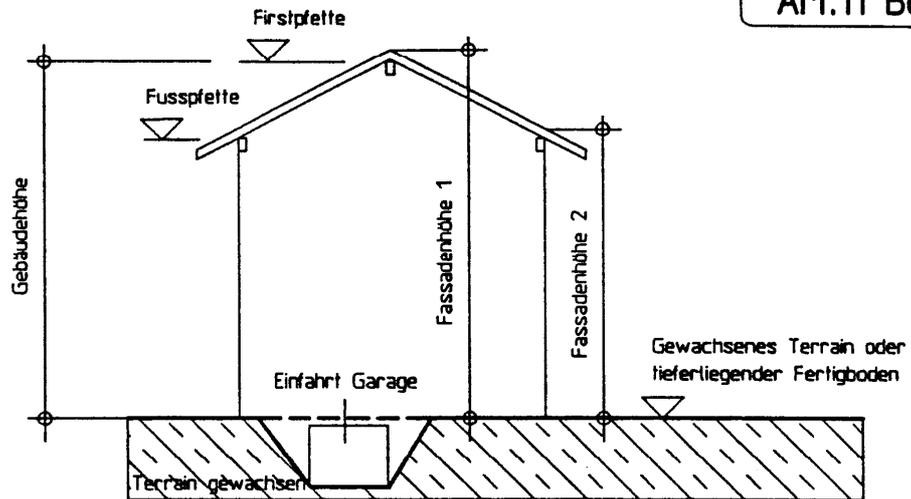




Höhen am Satteldach

Abb.: 3

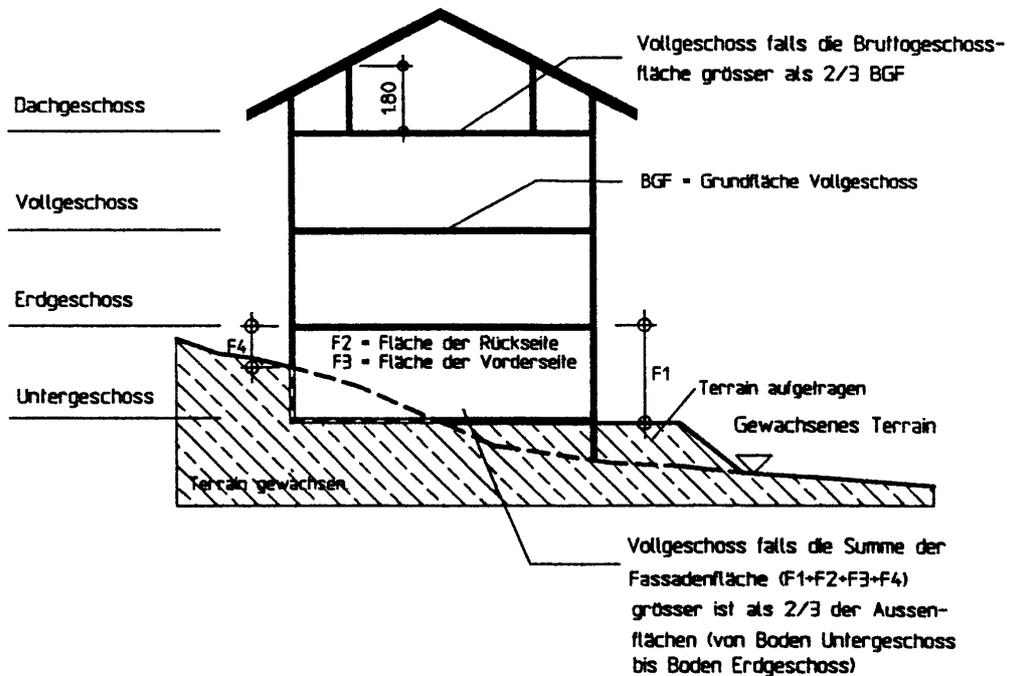
Art.11 BG

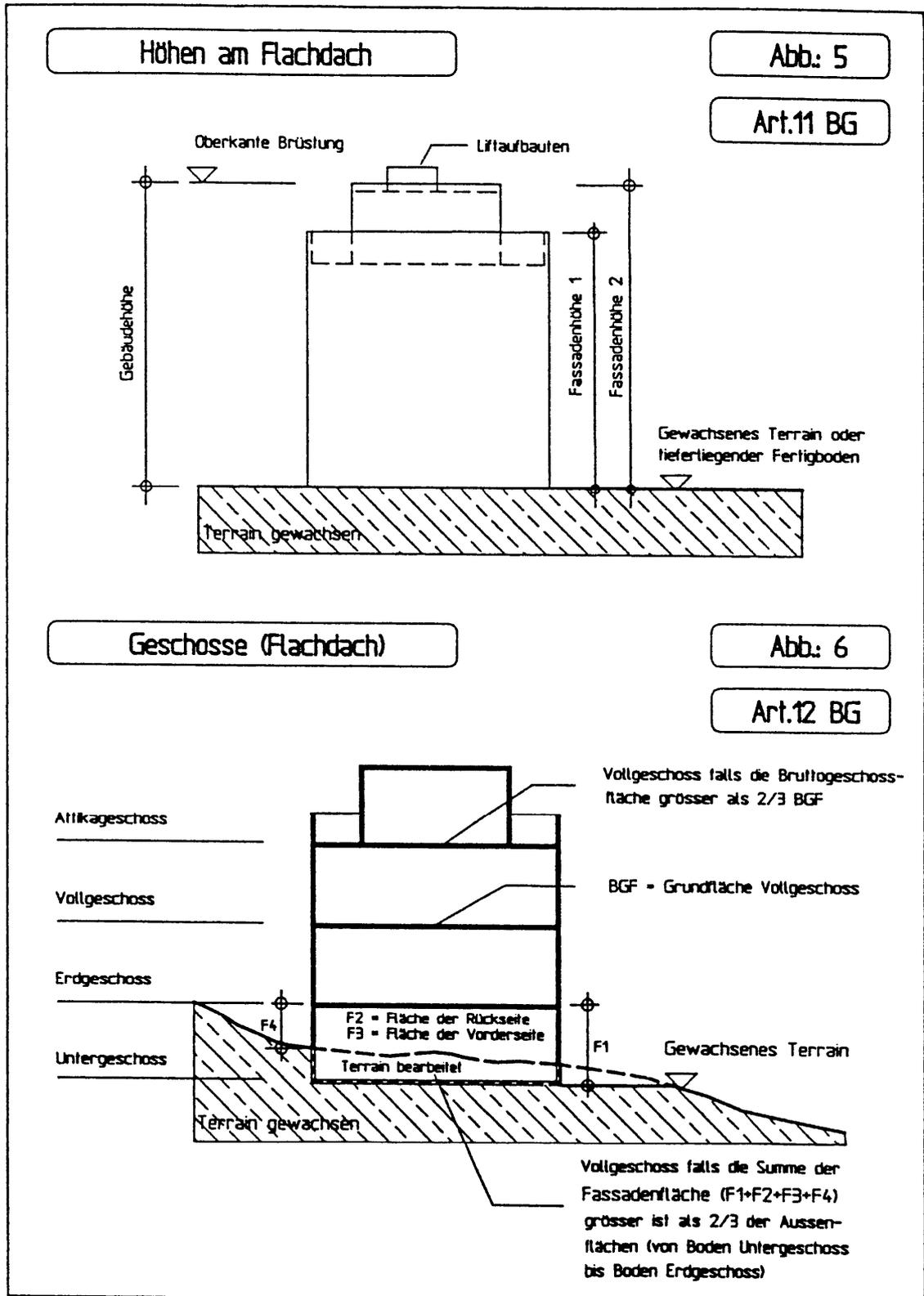


Geschosse (Satteldach)

Abb.: 4

Art.12 BG

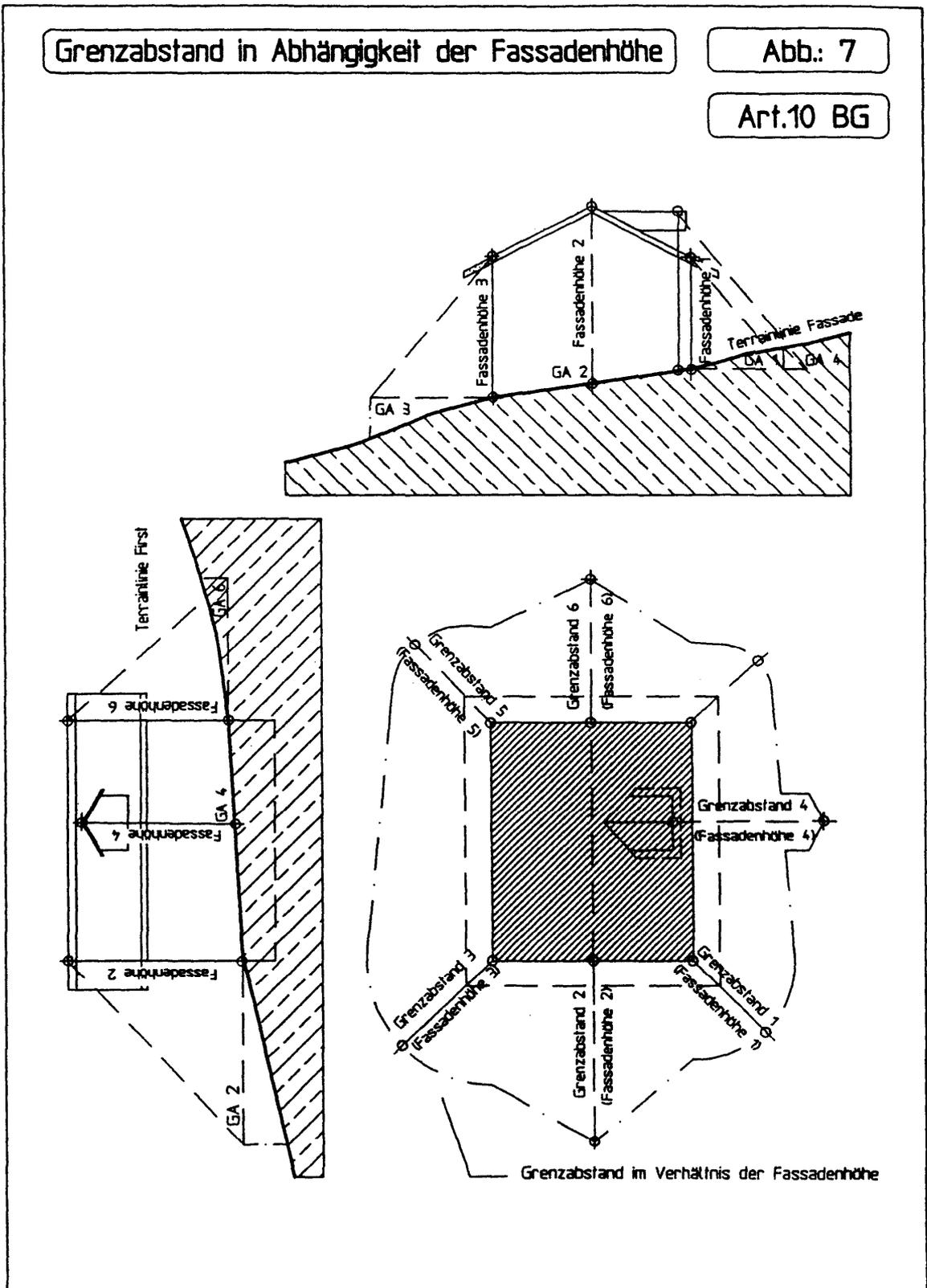




Grenzabstand in Abhängigkeit der Fassadenhöhe

Abb.: 7

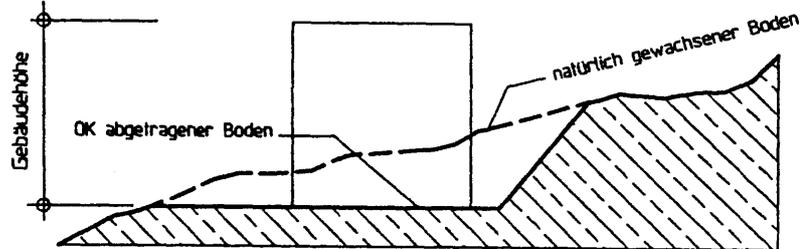
Art.10 BG



Gebäudehöhe : Terrain abgetragen

Abb.: 8

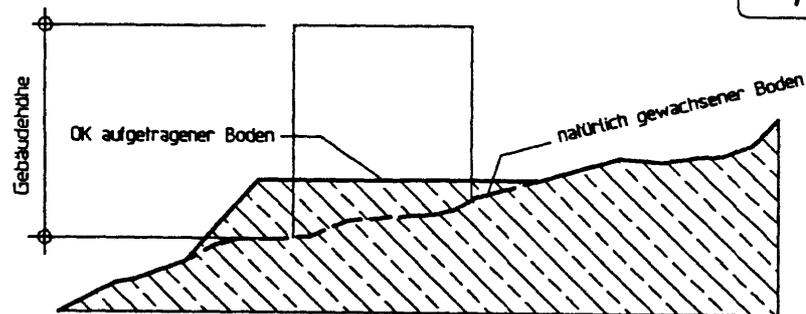
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain aufgetragen

Abb.: 9

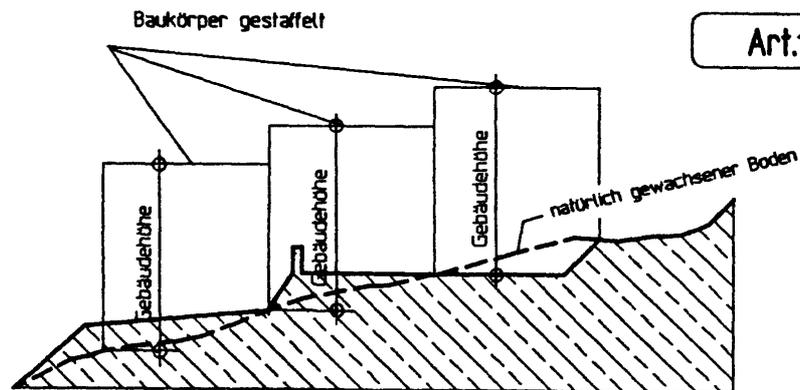
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain gestaffelt

Abb.: 10

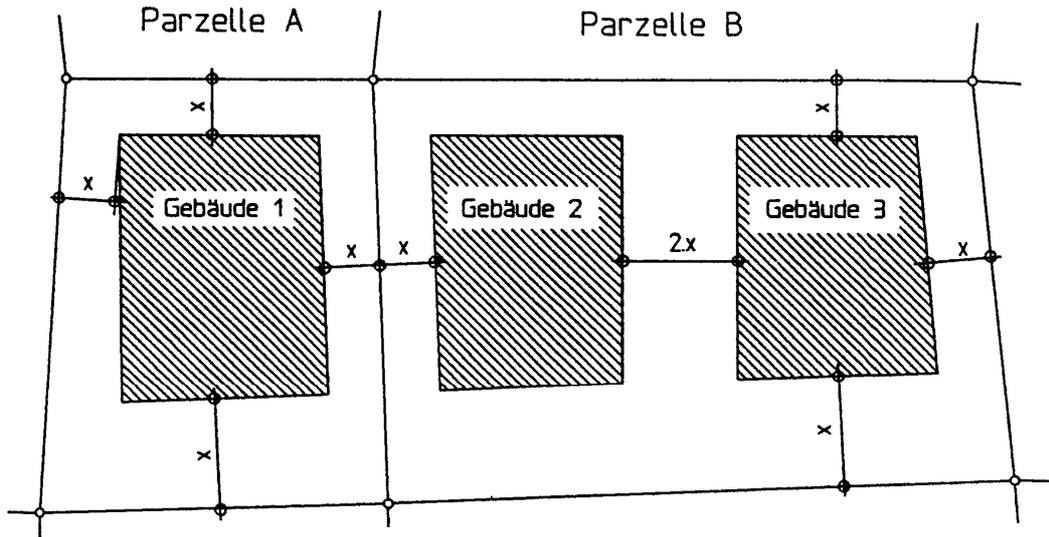
Art.11 BG



Grenz- und Gebäudeabstand

Abb.: 11

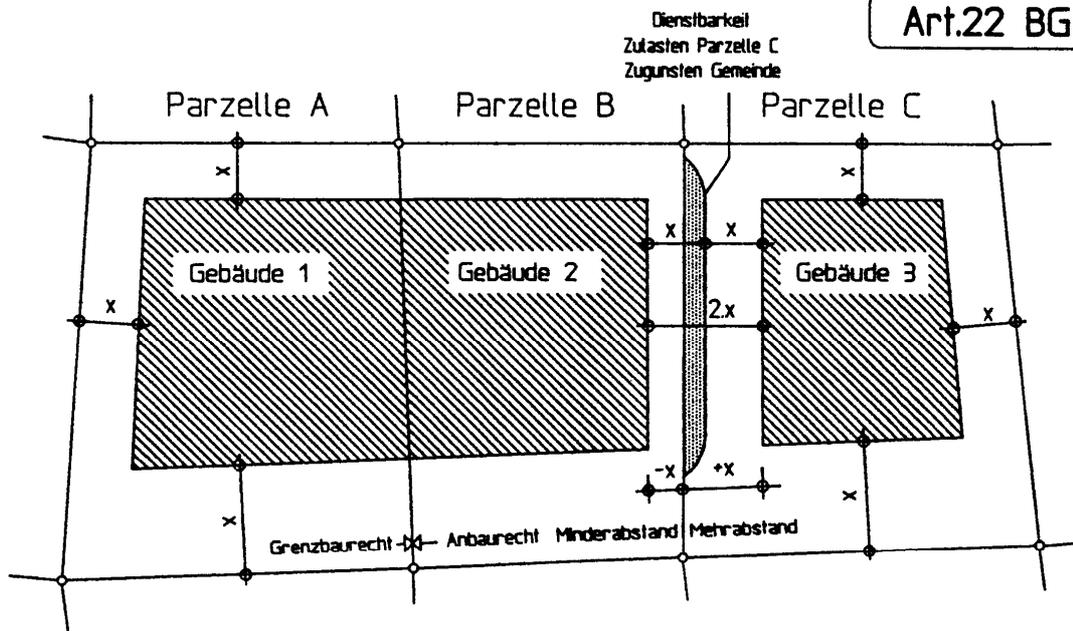
Art.22 BG



ungleiche Grenzabstände

Abb.: 12

Art.22 BG

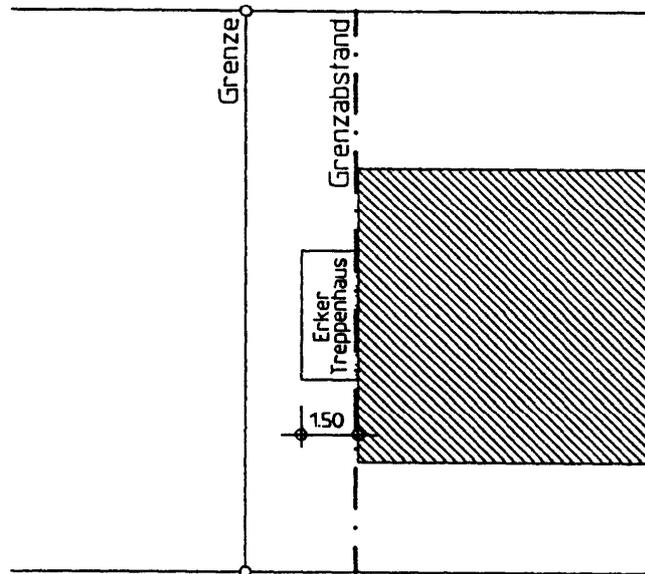


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb.: 13

Normalfall

Art.22 BG

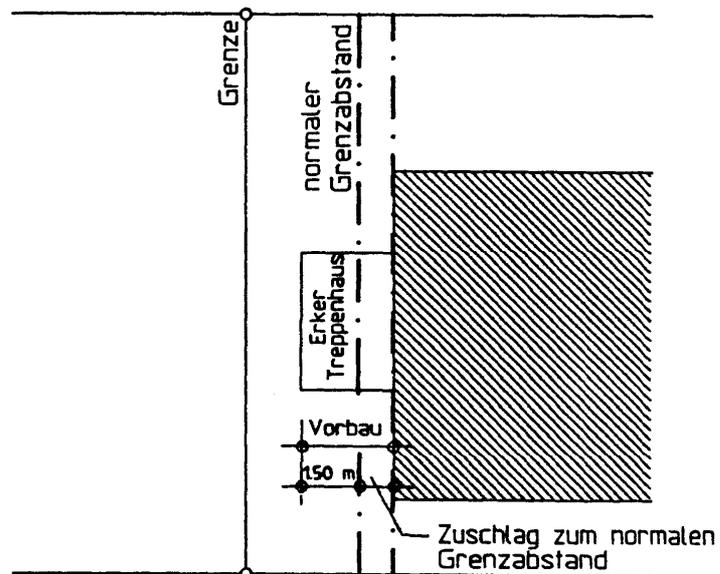


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb.: 14

grösser 1.50 m

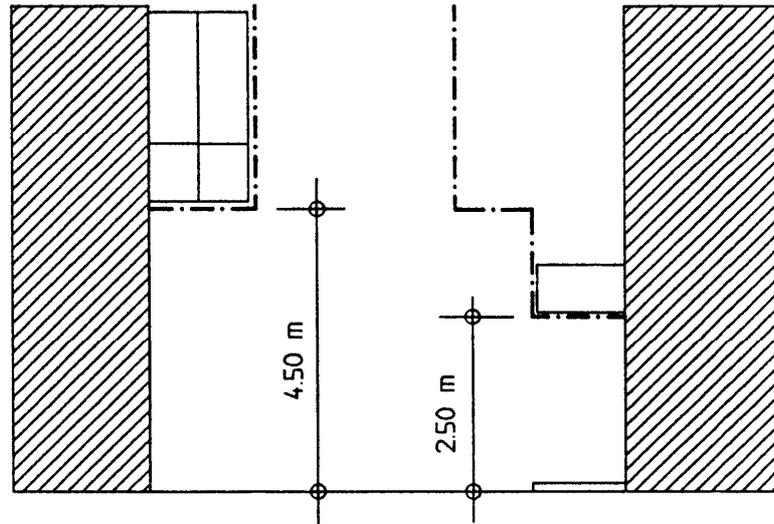
Art.22 BG



Lichtraumprofil, wenn Strassengrenze = Baulinie

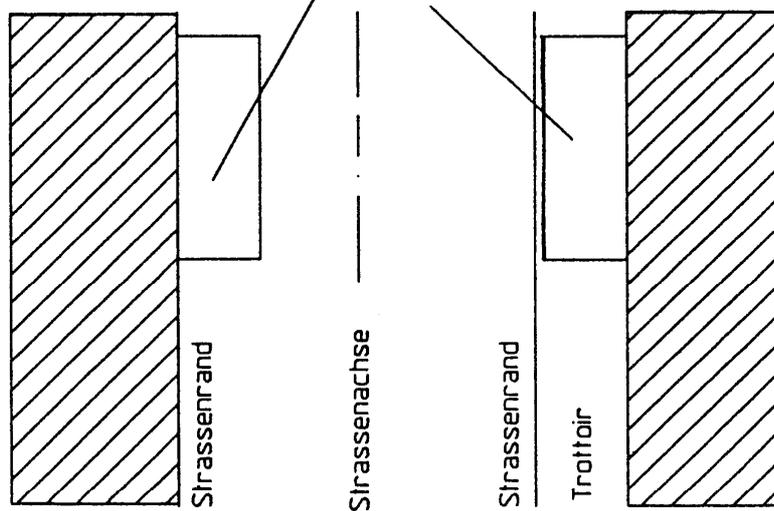
Abb.: 15

Art.207 SG



Schnitt

Auskragungen



Grundriss

## VORSCHRIFTEN

# welche die eigentumsrechtlichen Beschränkungen und die bautechnischen Anforderungen in den Naturgefahrenzonen der Gemeinde Erschmatt festlegen

---

### Inhaltsverzeichnis

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. EINLEITUNG              | 1 |
| 2. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN | 2 |
| 3. SCHNEEGEFAHR            | 3 |
| 4. HYDROLOGISCHE GEFAHR    | 4 |
| 5. GEOLOGISCHE GEFAHR      | 6 |
| 6. ERDBEBENGEFAHR          | 7 |

---

## 1. EINLEITUNG

### 1. Ziel der Vorschriften

Die Vorschriften begleiten die Gefahrenzonenpläne. Sie legen die Baumassnahmen und eigentumsrechtlichen Beschränkungen fest, die zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, Tiere und bedeutenden Güter notwendig sind. Diese Dokumente werden gemäss den Gesetzesbestimmungen und den einschlägigen technischen Richtlinien und Normen erarbeitet. Sie sind ebenfalls Gegenstand einer öffentlichen Auflage.

### 2. Gefahrenart und Gefahrenstufe

Die Naturgefahrenzonen umfassen Flächen, die geologischen, hydrologischen und nivologischen Gefahren ausgesetzt sind. Man unterscheidet Zonen, mit **erheblicher** (rot), **mittlerer** (blau) und **geringer** (gelb) Gefährdung sowie einen Hinweis auf eine **Restge**fährdung (gelb-weiss gestrichelt) bei hydrologischen Gefahren oder sehr selten bei geologischen Gefahren.

Die Gefahrenstufe wird durch die variable Kombination der beiden Parameter der Intensität des Schadenereignisses und dessen Eintretenswahrscheinlichkeit definiert.

Die Gefährdung wird als **erheblich** bezeichnet, wenn sie weder beseitigt noch zumutbar vermindert werden kann. Eine solche Gefahrensituation kann nur aufgrund einer Gesamtuntersuchung des gefährdeten Gebiets überprüft werden.

Die Gefährdung wird als **mittel** bezeichnet, wenn sie durch gemeinsame und/oder einzelne Schutzmassnahmen zumutbar vermindert werden kann.

Die Gefährdung wird als **gering** bezeichnet, wenn sie durch einzelne Schutzmassnahmen zumutbar vermindert werden kann.

Die Gefährdung wird als **Restge**fährdung bezeichnet, wenn das Schadenereignis kaum wahrscheinlich ist und daher nur beim Ereignis durch Überwachungs-, Raumplanungs- oder andere Massnahmen behoben werden kann.

Hinsichtlich der Erdbebengefahr wird die Zone durch die nationale Erdbebengefährdungskarte bestimmt, die in der SIA-Norm 261 steht. Die Schutzmassnahmen werden durch das kantonale Baugesetz und dessen Vollziehungsverordnung geregelt.

**3. Umkehrung des Nachweises** (gemäss Art. 31 Abs. 4 kRPG): Der Eigentümer des Grundstücks inkl. dessen Zufahrtsmöglichkeit kann den Nachweis erbringen, dass die Gefahr, die sein Grundstück gefährdet, durch Sicherheitsmassnahmen behoben oder infolge der günstigen Entwicklung der Gefährdung hinfällig geworden ist.

**4. Rolle der Vorschriften im Verhältnis zur Raumplanung**

Sobald die Gefahrenzonen rechtskräftig geworden sind, werden diese hinweisend in den Zonenutzungsplan und ins kommunale Bau- und Zonereglement (Art. 11 und 31 K RPG) übertragen.

## **2. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **1. HAUPTSÄCHLICHE EIGENTUMSRECHTLICHE BESCHRÄNKUNGEN UND BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN**

- Zonen mit erheblicher Gefährdung (rot): grundsätzlich Verbot jeglicher Baute;
- Zonen mit mittlerer Gefährdung (blau): Bau möglich aufgrund eines Gutachtens und der Vormeinung der kantonalen Behörde, welche die Schutzauflagen und –bedingungen festlegt;
- Zonen mit geringer Gefährdung (gelb) und Restgefahr (gelb-weiss): Bau möglich aufgrund der Vormeinung der kantonalen Behörde, welche die einzelnen Schutzauflagen und –bedingungen festlegt;

Für Bauten und Anlagen, deren Erstellung an einem bestimmten Ort der Zone mit erheblicher Gefahr aus spezifischen sicherheitsbedingten oder wirtschaftlichen Gründen unerlässlich ist, können Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

### **2. RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Sobald die Gefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) vom Staatsrat genehmigt worden sind, werden diese für die Behörden und Privatpersonen rechtsverbindlich. Wenn die Gemeinde aber Kenntnis einer durch den kantonalen Spezialisten validierten Gefahrenkarte, oder wenn sie eine Gefahr identifiziert hat, ist die Gemeinde (ausserhalb der Bauzone die KBK) verpflichtet, noch vor der öffentlichen Auflage der sich daraus ergebenden Gefahrenzonen diesem Rechnung zu tragen.

### **3. AUSKUNFT AN DEN GESUCHSTELLER EINER BAUBEWILLIGUNG**

Bei einem Baubewilligungsgesuch weist die Gemeindeverwaltung (ausserhalb der Bauzone die KBK) den Gesuchsteller auf den Gefahrenperimeter, in welchem sich seine Parzelle befindet sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen hin.

### **4. KANTONALE VORMEINUNG**

Gemäss der kantonalen Bauverordnung ist für jedes Baugesuch, das innerhalb einer Gefahrenzone liegt, eine Vormeinung des kantonalen Spezialisten einzuholen. Für ein Bauprojekt neben einem Gewässer ist die Gemeinde (oder die KBK) verpflichtet neben der Berücksichtigung der hydrologischen Gefahr den Raumbedarf der Gewässer im Sinne von Art. 21 der Bundesverordnung über den Wasserbau einzuhalten.

### **5. KONFORMITÄTSBERICHT UND WOHN- UND BETRIEBSBEWILLIGUNG**

Für jedes Bauwerk das innerhalb eines Gefahrengebietes erstellt worden ist, hat das Büro, das die Schutzmassnahmen für die Erlangung der Baubewilligung bestimmt und begleitet hat, ein Konformitätsbericht abzugeben. Die Gemeinde (oder die KBK) hat die sachgerechte Anwendung dieser Massnahmen zu kontrollieren. Laut Art. 59 der kantonalen Bauverordnung erteilt die Behörde aufgrund des Konformitätsberichts, zu welchem der kantonale Spezialist eine Vormeinung abgibt, die Wohn- und Betriebsbewilligung.

### **6. KOSTEN**

Sämtliche Kosten für das Fachgutachten, die Ausführung der einzelnen Schutzmassnahmen und der Konformitätskontrolle gehen zu Lasten des Gesuchstellers der Baubewilligung.

### **7. ALARMPAN UND SICHERHEITSVERBESSERUNG**

Angesichts des sich verändernden Verhaltens der Gefahrengebiete können die baulichen Schutzmassnahmen durch ein Überwachungs- und/oder Alarmdispositiv ergänzt werden. Dies erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Spezialisten. Die Gemeinde trifft ihrerseits zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit des gefährdeten Gebiets die nötigen Vorkehrungen (Sanierung, Entwässerung der oberirdischen Gewässer, Schutzbauten, Auszonung, vorbestimmte Schutzmassnahmen, Anweisungen an die Bevölkerung, usw.).

#### **8. Verstärkung der beschlossenen Massnahmen**

Bei Zu- oder Abnahme der Gefahrenstufe sind von der Gemeinde die nötigen Schritte zur Änderung der Schutzmassnahmen vorzunehmen. Sie hat auf dieselbe Weise zu verfahren falls eine nachträgliche Studie eine Änderung des genehmigten Gefahrenzonenplans vorschlagen sollte.

#### **9. Ausserordentliche Massnahmen**

Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde gegebenenfalls aufgrund der Vormeinung des kantonalen Spezialisten ausserordentliche Massnahmen wie die Evakuierung der gefährdeten Zone anordnen. Die zuständige Behörde kann auch entschädigungslos die erteilten Bewilligungen zurückziehen.

#### **10. Schadenfall**

Im Fall eines Schadenereignisses übernimmt die Gemeinde bzw. der Kanton nicht die Behebung der an den Grundstücken und anderen Privateinrichtungen angerichteten Schäden und die Wiederherstellung der Zufahrtswege.

#### **11. Übergangsmassnahmen**

Aufgrund der Gefahrenkarten allein kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von Fall zu Fall von den Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenreglemente abweichen. Hierfür stützt sie sich auf die Vormeinung des kantonalen Spezialisten. In den Teilen des Gebiets, wo die Gefahrenzonenpläne und die entsprechenden Vorschriften in Erarbeitung sind, entscheidet die zuständige Baubewilligungsbehörde über die Verträglichkeit von jedem Bau- oder Umbauprojekt eines bestehenden Bauwerks aufgrund der Vormeinung des kantonalen Spezialisten. Die zuständige Baubewilligungsbehörde entscheidet über die Einstellung des Bewilligungsverfahrens für jedes Projekt, das einer Gefährdung im Sinne der Baugesetzgebung ausgesetzt werden kann.

### **3. SCHNEEGEFAHR**

#### **Zone mit erheblicher Gefährdung**

In der Zone, die erfahrungsgemäss einer hohen Lawinen-, Schneerutsch- und Eisabsturzgefahr ausgesetzt ist oder die voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden können dort bewilligt werden, wenn die Anzahl der bedrohten Personen und Tiere vermindert oder die Sicherheit erhöht werden kann (z.B. durch Verstärkungsmassnahmen).

Für alle in einer solchen Zone stehenden Wohnbauten stellt die Gemeinde eine Alarmorganisation und einen Evakuierungsplan auf.

#### **Zone mit mittlerer Gefährdung**

In einer solchen Zone sind Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 oder jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Hotels, Restaurants, Ferienlager, Geschäfte, usw.), grundsätzlich verboten.

Die übrigen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund eines von einem spezialisierten Büro erstellten Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, gestattet. Dieses Gutach-

ten umschreibt die baulichen Massnahmen, die entsprechend den vorgeschlagenen Ereignisszenarien zu ergreifen sind. Es untersteht der Genehmigung des kantonalen Spezialisten.

Umbau-/Renovationsprojekte und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden werden dort nicht bewilligt, wenn sie zu einer Erhöhung der Anzahl der gefährdeten Personen führen.

Für alle in einer solchen Zone stehenden Wohnbauten stellt die Gemeinde eine Warnorganisation und einen Evakuierungsplan auf.

### **Zone mit geringer Gefährdung**

Diese Zonen befinden sich im Auslaufgebiet von Staublawinen mit schwächeren Druckauswirkungen. Von Fall zu Fall können Schutzmassnahmen angefordert werden (verstärkte Baute, Verkehrsbeschränkung, usw.).

### **Gefährdete Zufahrt**

Isolierte Flächen, die nur über längere Strecken mit höherem Gefahrenzonengrad zugänglich sind, sollen wie Gebiete mit diesem höheren Gefahrengrad behandelt werden.

### **Eisabstürze**

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

## **4. HYDROLOGISCHE GEFAHR**

### **Zone mit erheblicher Gefährdung**

In der Zone, die erfahrungsgemäss einer erheblichen hydrologischen Gefährdung (Überschwemmung, Erosion und Murgang) ausgesetzt ist, oder die voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten über die gesamte gefährdete Zone ermöglicht der kantonalen Behörde die bedingte Freigabe der ganzen oder eines Teils der Zone für den Bau. Was die Rhone angeht, so betreffen diese Baumöglichkeiten lediglich Gefahrenperimeter mit langsamem Wasseranstieg und sofern eine spezifische Regelung sowie ein kommunaler Evakuierungsplan erstellt und genehmigt worden sind.

Einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen rot eingetragen sind.

### **Zone mit mittlerer Gefährdung**

Innerhalb dieser Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche oder eine Nutzungsänderung darstellt, dem Baubewilligungsgesuch ein durch ein Fachbüro erstelltes Gutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Spezialisten unterbreitet wird, beschreibt die Situation und schlägt aufgrund der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Dieses umfasst die detaillierte Gefahrenkarte des Sektors inklusiv Berechnung der Energien und der von den Schutzbauwerken und übrigen Verstärkungen der Aussenmauern aufzunehmenden Stossrichtungen sowie Vorschläge zu Verminderung der Schäden durch Wasser- oder Schlammeinbruch und zur Vermeidung der Risiken für die Personen ausserhalb der Gebäude.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Innerhalb dieser Zone sind in Ermangelung oder in Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen, sofern das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen:

- ▶ das Bauprojekt ist so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude den Stosswirkungen, der Erosion sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält.
- ▶ Gegebenenfalls werden auch Schutzmassnahmen für die Parzelle vorgeschlagen, sofern es sich um häufig genutzte Orte handelt (Zufahrten, Terrassen, Spielplätze, ...).

Einer mittleren Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen blau eingetragen sind.

Die Gemeinde erstellt Anweisungen für ihre Bewohner und errichtet ein Alarmsystem mit einem Evakuierungsplan.

### **Zone mit geringer Gefährdung**

Innerhalb dieser Zone hat für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen: Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Mauer, Verkleinerung der Öffnungen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw. beizulegen, die dem Standort und der Ausrichtung der Gefahrenquelle entsprechen. Diese Schutzmassnahmen sind der kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Massnahmen sein.

Einer geringen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb eingetragen sind.

### **Zone mit Restgefährdung**

Innerhalb dieser Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, die Vormeinung des kantonalen Spezialisten erforderlich.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Einer Restgefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb-weiss gestrichelt eingetragen sind.

## **5. GEOLOGISCHE GEFAHR**

Im Bereich der geologischen Gefahren ist das Kantonsgebiet Bergstürzen, Steinschlägen, Bodenabsackungen, Rutschungen und Murgängen ausgesetzt. Die Erdbebengefahr wird im nachfolgenden Kapitel behandelt.

### **Zone mit erheblicher Gefährdung**

In der Zone, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt ist, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten über die gesamte gefährdete Zone ermöglicht der kantonalen

Behörde die bedingte Freigabe der ganzen oder eines Teils der Zone für den Bau und die Festsetzung ihrer Bedingungen.

Einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen rot eingetragen sind.

### **Zone mit mittlerer Gefährdung**

Innerhalb dieser Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche oder Nutzungsänderung darstellt, dem Baubewilligungsgesuch ein durch ein Fachbüro erstelltes Gutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Spezialisten unterbreitet wird, beschreibt die Situation und schlägt aufgrund der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Dieses umfasst insbesondere:

- ▶ bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen: einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung des auf oberflächliche oder unterirdische Gewässer sowie auf das Vorkommen von verschlechtertem Gestein in der Tiefe zurückzuführenden Risikos. Die zu ergreifenden Schutzmassnahmen betreffen die Fundamentsart, die Versteifung des Untergeschosses, spezielle Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.;
- ▶ *bei Steinschlägen oder ähnlichen Phänomenen:* das Intensität/Wahrscheinlichkeits-Diagramm des Phänomens betreffend die Parzelle, die kollektive oder individuelle Schutzart sowie die Berechnung der Energien und der durch die vorgeschlagenen Schutzbauten aufzunehmenden Stosswirkungen.

Innerhalb dieser Zone sind in Ermangelung oder in Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen, sofern das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen:

- ▶ *hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene:*

das Gebäude ist auf einer wasserbeständigen Stahlbetonbodenplatte zu erstellen und die Verbindung zur darüber liegenden Platte ist ebenfalls aus Stahlbeton, damit ein steifer Kasten gebildet wird, zu erstellen;

- a) das gefasste Oberflächen- (Dächer, asphaltierte Zufahrtstrassen, usw.) und Grundwasser (Drainage) ist mittels unverformbaren Kanalisationen an die kommunale Kanalisation anzuschliessen;
  - b) die Aushubarbeiten sind gemäss den rechtsgültigen Sicherheitsnormen auszuführen.
- ▶ *hinsichtlich Steinschläge oder ähnlicher Phänomene* ist das Bauprojekt so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude den aufgrund der berücksichtigten Szenarien berechneten dynamischen Stosswirkungen standhält.

Einer mittleren Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen blau eingetragen sind.

### **Zone mit geringer Gefährdung**

Innerhalb einer solchen Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

- ▶ *Hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene* sind die oben genannten baulichen Mindestmassnahmen innerhalb der Perimeter mit mittlerer Gefahr grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über oder gleich 700 m<sup>3</sup> gemäss SIA-Norm anzuwenden. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller jedoch Abweichungen von diesen Vorschriften vorschlagen.
- ▶ *Hinsichtlich Steinschläge oder ähnlicher Phänomene* hat der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen: Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, Innen- und Ausseneinrichtungen, usw. beizulegen. Diese Schutzmassnahmen hängen

vom Standort und von der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle ab und sind der zuständigen kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Einer geringen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb eingetragen sind.

### **Zone mit Restgefährdung**

Innerhalb einer solchen Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, die Vormeinung des kantonalen Spezialisten erforderlich.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Einer Restgefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb-weiss gestrichelt eingetragen sind.

## **6. ERDBEBENGEFAHR**

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren bewilligungspflichtigen Bauens. In Agglomerationen und empfindlichen Industriezonen wird die Gemeinde gebeten, eine spektrale seismische Mikrozonierungskarte zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III der SIA-Norm 261 sowie Bauwerke, die der Störfallverordnung (StFV) unterstellt sind, gefordert.

Gemäss Art. 24, 36 und 42 der kantonalen Bauverordnung, die seit dem 1. Juli 2004 in Kraft ist, müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260 und folgende berücksichtigen, damit erdbebensicher gebaut wird. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen und Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbebengutachten mittels kantonalen Formularen beizulegen.

\*\*\*\*\*

Sitten, den 18 Juni 2006  
[NAGE-Vorschriften\_180608]