



---

**INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>I</b>	<b>GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG</b>	<b>5</b>
Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	5
Art. 2	Zuständigkeit, Vollzug	5
Art. 3	Verantwortung	5
<b>II</b>	<b>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>6</b>
Art. 4	Recht auf Baubewilligung	6
Art. 5	Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	6
Art. 6	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	7
Art. 7	Änderungen von Bauten und Anlagen	7
Art. 8	Gesuch um Auskunft	7
Art. 9	Form des Baugesuches	8
Art. 10	Inhalt des Baugesuches	8
Art. 11	Form des Situationsplanes	9
Art. 12	Inhalt des Situationsplanes	9
Art. 13	Inhalt der Projektpläne	9
Art. 14	Besondere Unterlagen	10
Art. 15	Prüfung durch die Gemeinde	10
Art. 16	Öffentliche Planaufgabe, Baugespann	10
Art. 17	Einsprachen gegen das Baugesuch	11
Art. 18	Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung	11
Art. 19	Entscheid über das Baugesuch	12
Art. 20	Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung	12
Art. 21	Geltung der Baubewilligung	13
Art. 22	Baubeginn, Anschlag der Bewilligung	13
Art. 23	Projektänderungen	14
Art. 24	Baukontrolle	14
<b>III</b>	<b>PLANUNGSMITTEL</b>	<b>15</b>
Art. 25	Reglemente und Pläne	15
Art. 26	Nutzungsplan, Zonennutzungsplan	16
Art. 27	Verkehrs- und Versorgungsrichtplan	16
Art. 28	Fuss- und Wanderwege	17
Art. 29	Stand der Erschliessung / Erschliessungsprogramm	17
Art. 30	Sondernutzungspläne	17
<b>IV</b>	<b>BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN</b>	<b>18</b>
Art. 31	Grenzabstand	18
Art. 32	Gebäudeabstand	18
Art. 33	Näher- und Grenzbaurecht	19
Art. 34	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	19
Art. 35	Gebäudehöhe / Fassadenhöhe	19

Art. 36	Geschosszahl, Vollgeschosse	20
Art. 37	Ausnutzungsziffer	20
Art. 38	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)	21
Art. 39	Ausnutzungsziffer	21
<b>V</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>22</b>
1.	<u>Baugebiet und Erschliessung</u>	22
Art. 40	Baugebiet	22
Art. 41	Baulanderschliessung	22
Art. 42	Erschliessungsgrad	23
Art. 43	Landumlegung und Grenzregulierung	23
2.	<u>Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit</u>	23
Art. 44	Unterhalt der Bauten	23
Art. 45	Störung der öffentlichen Ordnung	24
Art. 46	Benützung des öffentlichen Grundes	24
Art. 47	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	24
Art. 48	Schneeräumung	24
Art. 49	Feuerpolizei	25
Art. 50	Behindertengerechtes Bauen	25
Art. 51	Gastgewerbe	25
Art. 52	Kinderspielplätze	25
Art. 53	Immissionen	25
Art. 54	Energiesparmassnahmen	26
Art. 55	Einstellräume, Containerplatz	26
Art. 56	Düngereinrichtungen	26
3.	<u>Ortsbild- und Landschaftsschutz</u>	27
Art. 57	Schutz des Ortsbildes	27
Art. 58	Schützenswerte Bauten und Naturobjekte	27
Art. 59	Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren	27
Art. 60	Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten	28
Art. 61	Antennen und Reklameeinrichtungen	28
Art. 62	Einfriedungen, Mauern und Böschungen	28
Art. 63	Schutz von Wasserläufen	28
4.	<u>Strassen und Baulinien</u>	29
Art. 64	Baulinienplan	29
Art. 65	Vorspringende Gebäudeteile	29
Art. 66	Parkierung	30
Art. 67	Ausfahrten, Garagenvorplätze	30
Art. 68	Private Strassen und Wege	30

<b>VI</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>31</b>
1.	<u>Zoneneinteilung</u>	31
Art. 69	Zoneneinteilung	31
2.	<u>Zonenordnung</u>	32
Art. 70	Dorfzone D	32
Art. 71	Ferienhauszone F1, F1-ZSN	32
Art. 72	Wohnzone W2	33
Art. 73	Wohnzone W3	33
Art. 74	Wohnzone W4	34
Art. 75	Zone für touristische Bauten + Anlagen t B+A	34
Art. 76	Zone für öffentliche Bauten + Anlagen ö B+A	34
Art. 77	Aubau- und Gewerbezone „Capetsch“ A + G SNP	35
Art. 78	Verkehrszone V	35
Art. 79	Landwirtschaftszonen LZ, AS	35
Art. 80	Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ	36
Art. 81	Stufen der Schutzzonen	36
Art. 82	Maiensäss- und Erhaltungszonen MZ, EZ (SNP)	37
Art. 83	Zone für Sport + Erholung S+E	37
Art. 84	Freiflächen FF	37
Art. 85	Deponiezonen D1 - D4	37
Art. 86	Zone für Schneesport SS	38
Art. 87	Übriges Gemeindegebiet üG	38
Art. 88	Waldareal und Baumbestände WD	38
Art. 89	Naturgefahrenzonen NAGE	39
Art. 90	Quellschutzzonen QSZ	39
<b>VII</b>	<b>SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN</b>	<b>40</b>
Art. 91	Ausnahmebewilligungen	40
Art. 92	Besitzstandgarantie / Wiederaufbau	40
Art. 93	Bauten ausserhalb der Bauzonen	41
Art. 94	Gebühren	41
Art. 95	Bussen	41
Art. 96	Verjährung	41
Art. 97	Inkrafttreten	42

**ANHANG I**

Vorschriften, welche die eigentumsrechtlichen Beschränkungen und die bautechnischen Anforderungen in den Naturgefahrenzonen der Gemeinde Unterbäch festlegen vom 17.10.08

## Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Unterbäch

### I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

---

#### **Art. 1** **Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich**

Das vorliegende Baureglement 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 verwandter Gebiete.

#### **Art. 2** **Zuständigkeit, Vollzug**

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Baureglementes sind Sache des Gemeinderates.

Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzone und der Erhaltungs- sowie der Maiensässzone ist die Gemeindeverwaltung zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzone die kantonale Baukommission.

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

#### **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 tangiert.

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 kBauV 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.

Art. 16 kBauG 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.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in diesem Reglement nicht anderweitig festgelegt sind, nach der kantonalen Baugesetzgebung. Diese umschreibt die bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauvorhaben.

### Art. 5

#### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Art. 19 kBauV 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, sowie Erdbohrungen und andere alternative Heizsysteme, Türmen und freistehenden Kaminen, Gartencheminées oder ähnliche Feuerstellen, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;
  - c) Privatstrassen und Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
  - d) Mauern und Einfriedungen
  - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrrechts 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 und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
  - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
  - k) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner, örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m<sup>2</sup>;
  - l) Reklameeinrichtungen;

4. Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:
  - a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
  - 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 Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten, 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 kBauV 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. Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:
    - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
    - b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege und Treppen;
    - c) Kompostbehälter und ähnliches bis zu 2 m<sup>3</sup> Inhalt.

Alle übrigen Bauvorhaben, welche nicht als bewilligungsfrei bezeichnet sind, gelten laut Art. 5 als bewilligungspflichtig. Auch bewilligungsfreie Bauvorhaben sind der Baubehörde schriftlich zu melden.

## **Art. 7 Änderungen von Bauten und Anlagen**

- Art. 21 kBauV 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 inkl. Fenster und Türen, sowie Roll- und Fensterläden;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und der 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**

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 kBauV 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 sowie vom Bodeneigentümer und vom Projektverfasser unterzeichnet sein.

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in siebenfacher 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 kBauV Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- 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 sanitären 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;
- k) die Berechnung der Ausnützungsziffer und den energetischen Projektnachweis und der Nachweis der vorgeschriebenen Erdbebensicherheit sowie deren Berechnung in nachprüfbarer Form
- i) 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.);
- m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

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



## **Art. 11** **Form des Situationsplanes**

Art. 33 kBauV Der Situationsplan ist im vermessenen Gemeindegebiet auf einer vom amtlichen Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen.  
Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 11 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 kBauV 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
- 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 kBauV 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 hauptsächlichlichen Materialien, der Feuerungs-, Wärmeerzeugung- 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 Artikel 20.

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 Dossier mit Originalphotos 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  
kBauV

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 und gewerbliche Bauten sowie für 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 (Einkaufszentren, Campingplätzen usw.) kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Angaben, wie insbesondere zusätzliche Planunterlagen über den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen, Schattendiagramme bei Ausnahmegesuchen sowie jede andere zusätzliche für die Behandlung des Baugesuches notwendige Angabe verlangen.

Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), 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.

## **Art. 15 Prüfung durch die Gemeinde**

Art. 39 kBauV

Nach Erhalt der Baueingabe und nach 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.

Art. 40 kBauV

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, Baugespann**

Art. 36 kBauG 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.

Art. 38 kBauG Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesehen werden.

Art. 36 kBauG 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.

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

## **Art. 17** **Einsprache gegen das Baugesuch**

Art. 39 kBauG Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann geltend gemacht werden, dieses widerspreche den öffentlichrechtlichen Vorschriften.

Art. 40 kBauG 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.

Art. 41 kBauG Die Einsprachefrist beträgt 10 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 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. 18** **Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung**

Art. 42 kBauG 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.

Art. 43 kBauG Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden oder liegt eine Rechtsverwahrung vor, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

## **Art. 19** **Entscheid über das Baugesuch**

- Art. 41 kBauV Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann dazu Sachverständige beiziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und dergleichen anordnen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.
- Art. 42 kBauV 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.
- Art. 43 kBauV 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, den Einsprechern sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 10 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

## **Art. 20** **Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung**

- Art. 46 kBauG 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.
- Art. 47 kBauG Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden.
- Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.
- Art. 48 kBauG Der Beschwerdeführer hat den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

## **Art. 21 Geltung der Baubewilligung**

Art. 52 kBauV

### 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 des Baugesetzes.

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

### 2. Zeitliche Geltung

Art. 53 kBauV

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 Fundamentkonsolen erstellt sind.

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. 22 Baubeginn, Anschlag der Bewilligung**

Art. 54 kBauV

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 der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde;
  - b) im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

- Art. 55 kBauV 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.  
Der Inhaber einer Baubewilligung ist verpflichtet, der Gemeinde beziehungsweise der KBK den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten zu melden.
- Art. 49 kBauG 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.
- Laut Art. 52 bis der kantonalen Bauverordnung (Änderung vom 7. April 2004) hat der Inhaber einer Baubewilligung ab Beginn und während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle an einem gut sichtbaren Ort eine Bescheinigung der Baubewilligung anzuschlagen. Der Inhalt des Anschlages entspricht der 1. Seite des kantonalen Baugesuchsformulars.

### **Art. 23 Projektänderungen / Zusatzbewilligung**

Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

- Art. 57 kBauV Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschoszahl, 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 Baugesuches bilden.

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

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. 24 Baukontrolle**

Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Dazu kontrolliert sie insbesondere:

- Art. 58 kBauV
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:
    - a) das Schnurgerüst,
    - b) der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie und des Fixpunktes
    - c) die Strom, Trink- und Abwasserleitungen vor deren Eindecken,

3. während den Bauarbeiten:
  - a) die Höhen und Höhenlagen vor Erstellen der Kellerdecke und vor Erstellen des Dachstuhls oder der obersten Decke
  - b) 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.

Art. 51 kBauG

Der Bauherr oder sein Vertreter hat den Gemeinderat schriftlich entsprechende Anzeige zu erstatten. 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. Sofern die Abnahmen nicht stattfinden, können nach dieser Frist die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

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. Falls eine Baukontrolle innerhalb dieser Frist nicht stattfindet, kann nach dieser Frist die Arbeit 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.

Art. 51 kBauG

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 berücksichtigt dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

Art. 58 kBauV

### III PLANUNGSMITTEL

-----

#### Art. 25

#### Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

- a) Reglemente
  - Baureglement mit Zonenordnung
  - Kanalisationsreglement
  - Wasserversorgungsreglement
  - Kehrichtreglement
  - Energiesparreglement
  - alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen.
- b) Pläne
  - Nutzungsplan / Zonennutzungsplan
  - Verkehrs- und Versorgungsrichtplan
  - Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
  - Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
- c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:
  - Sondernutzungspläne (kRPG Art. 12)
  - Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant.Strassengesetz).

## **Art. 26 Nutzungsplan, Zonennutzungsplan**

Der Nutzungs- und der Zonennutzungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und sind durch die Urversammlung zu genehmigen. Sie sind für jedermann verbindlich. Sie bestehen mindestens aus dem Nutzungsplan 1:10'000 und dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:5'000 oder 1:2'000.

Der Nutzungs- und der Zonennutzungsplan müssen laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

- a) Bauzonen  
Der Zonennutzungsplan teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete im Siedlungsbereich. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und
  - weitgehend überbaut ist oder
  - voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.
- b) Landwirtschaftszonen  
Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das
  - sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder
  - im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll
- c) Schutzzonen  
Schutzzonen umfassen:
  - Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
  - besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bauten und Anlagen sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,
  - für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände oder Gehölze,
  - Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen.
- d) Weitere Zonen  
Zusätzlich können gemäss Art. 11 kRPG weitere Zonen namentlich Maiensässzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

Die Nutzungs- und Zonennutzungspläne können laut Art. 11 kRPG auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (Bauentwicklungsgebiete).

## **Art. 27 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 allgemeinen Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für den Gewässerschutz 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. 28 Fuss- und Wanderwege**

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:

- die in der Regel innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
- die in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgabe der Gemeinde.

Die Gemeinde prüft Aenderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens.

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. 29 Stand der Erschliessung / Erschliessungsprogramm**

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, spätestens aber innert 15 Jahren baureif gemacht werden können.

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

Der Übersichtsplan und das Erschliessungsprogramm können bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

## **Art. 30 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, Geschoszahl 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 fest.

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Art. 43) verbinden. Er bestimmt den allfälligen Zuschlag zur az laut Artikel 38 BZR. In den Pistenbereichen der Bauzonen F1 - SNP (Bäniger), W2 - SNP und W3 - SNP kann bei einer Baurechtsverlegung für die freizuhaltende Pistenfläche bis zur doppelten az auf eine bebaubare, an die Bauzone angrenzende Parzelle übertragen werden.

Unter Einhaltung der vorliegenden Bauvorschriften wird für die Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet. In den übrigen Fällen ist das Verfahren entsprechend dem kantonalen Raumplanungsgesetz durchzuführen.

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.

## IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

---

### Art. 31 Grenzabstand

Art. 10 kBauG

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade. Es wird zwischen dem kleinen Grenzabstand "a" und dem grossen Grenzabstand "A" unterschieden.

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden einzuhalten. Massgebend für die minimalen feuerpolizeilichen Grenzabstände sind die Gebäudehöhen gemessen, bis zur Oberkante der Dachlinien.
- Der grosse Grenzabstand wird an der Hauptfassade und senkrecht zu dieser bis zur Grenze gemessen. In der Regel ist die Hauptfassade die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn unzumutbare Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

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

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge im Erdgeschoss, Balkone, Erker, Veranden, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Diese Bauteile dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 63 und 64.

### Art. 32 Gebäudeabstand

Art. 10 kBauG

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. 33** **Näher- und Grenzbaurecht**

- Art. 22 kBauG Durch Errichten 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.
- Art. 22 kBauG Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu stehen kommen, dürfen unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetzes an die Grenze gebaut werden.

### **Art. 34** **Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag**

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die maximale Gebäudelänge ist in der Zonenordnung für jede Zone einzeln festgelegt (Art. 70ff).

Ist eine Gebäudeseite des Hauptbaues länger als in der Zonenordnung festgelegt, so erhöht sich der Grenzabstand auf den Längsseiten um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand. Die Mehrlänge darf max. 4.00 betragen.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden. Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag nach der Gebäudelänge des Hauptbaues, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

### **Art. 35** **Gebäudehöhe (Seitenhöhe / Firsthöhe)**

- Art. 12 kBauG Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche Boden; Bei Satteldächern wird gemessen bis zur Oberkante der Fusspfette (Seitenhöhe) bzw. Oberkante Firstpfette (Firsthöhe), bei Flachdächern bis zur Oberkante der festen Brüstung. Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen. Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge längs einer Fassade, deren Länge kleiner als 1/2 der entsprechenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.
- Glossar 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.
- Art. 9 kBauG Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder von der Gemeindeverwaltung ein Fixpunkt festgesetzt.

## Art. 36 Geschosszahl, Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Art. 70ff) festgelegt. Als Vollgeschosse gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

- a) Untergeschosse gelten nicht als Vollgeschosse, wenn sie laut kantonalem Baugesetz Art. 12 nicht mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder, sofern er tiefer liegt, dem fertig bearbeiteten Boden herausragen und zusätzlich folgende Bedingungen erfüllen:
- In ebenem Gelände darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des natürlich gewachsenen oder neu abgegrabenen Bodens liegen. Andernfalls gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.
  - Am Hang darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite max. 3.0 m über dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder neu abgegrabenen Bodens liegen. Bergseits darf die maximale Höhe bis zur Oberkante dieser Decke über dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden 1.0m nicht überschreiten.

Art. 12 kBauG

Vorbehalten bleiben bei diesen Bestimmungen die Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge laut Art. 35.

Glossar

- b) Dachgeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) nicht mehr als 1.20 m Höhe beträgt und ihre Bruttogeschossfläche nicht mehr als zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche aufweist.

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

## Art. 37 Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude zu deren anrechenbaren Landfläche (LF).

Sie wird wie folgt berechnet:

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

Art. 5 kBauV

- 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.

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;
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Depots etc.;
- Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie nichtanrechenbare Räume erschliessen,

- offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone;
- verglaste Räume (Veranda, Gewächshaus, Wintergarten) bis 12m<sup>2</sup>;
- Wellnessräume (Hallenbäder, Whirlpools, Sauna etc.).

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschafts-Aufenthaltsräume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich offen steht;
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.;
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal.

Art. 7 kBauV

b) Anrechenbare Landfläche (LF)

Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten 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. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken bis zur maximalen Ausnutzungsziffer laut Zonenordnung der Zone. 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 laut der entsprechenden Zone eingehalten wird. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnutzungsziffer eines Grundstückes zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch angemerkt wird.

### Art. 38

#### Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)

- a) Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag wird nur gewährt, wenn z.B. das begünstigte Gebäude den allgemeinen baulichen oder wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient z.B. durch die Erstellung von Quartier- oder Detailnutzungsplänen, die kostenlose oder kostengünstige Abtretung von Boden für öffentliche Nutzungsrechte (z.B. Durchfahrten für Strassen, Wege, Pisten) usw.

Der von der Gemeinde gewährte Bonus darf die doppelte Ausnutzung der freizuhaltenden Fläche nicht überschreiten.

- b) Aufgrund des Gesetzes zur Förderung des MINERGIE-Standards im Gebäudebereich kann für Bauten, die diesen Standard erfüllen, ein zusätzlicher Bonus von maximal 15 % auf die im Baureglement vorgesehene Ausnutzungsziffer, jedoch max. 0.15 gewährt werden. Dieser Bonus wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde erteilt. Die Prüfung der Projektunterlagen und die Kontrolle der Minergiebauten erfolgt durch die zuständige kantonale Dienststelle.

### Art. 39

#### Ausnutzungsregister

Art. 8 kBauV

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. 40 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 unter Einhaltung der Grenzwerte (LSV) 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 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 Privateigentümern nach Artikel 41 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. 41 Baulanderschliessung**

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen. Es besteht nur Anspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

alle Anlagen für den Verkehr (Strasse, Parkplätze und Zugang), für die Wasser -und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Erschliessung muss rechtlich sichergestellt und spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein.

Bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden gilt die Erschliessung als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 kRPG) und legt in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten fest.

## **Art. 42** **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 erfolgt zu Lasten 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 Bodeneigentümer durchgeführt wird (kRPG Art. 15).

## **Art. 43** **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 kRPG 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 entsprechenden kantonalen Gesetzes.

- b) Grenzregulierung  
Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse ihrer rationellen Überbauung und Bewirtschaftung fest. Sie wird laut kRPG Art. 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes und des kantonalen Strassengesetzes.

## **2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT**

### **Art. 44** **Unterhalt der Bauten**

Art. 27 kBauG

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 dieser 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. 45 Störung der öffentlichen Ordnung**

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.

Art. 52 kBauG 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 Kehrriechtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind gesondert auf eine hierfür geeignete bewilligte Deponie zu führen.

#### **Art. 46 Benützung des öffentlichen Grundes**

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 instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

#### **Art. 47 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger**

Es ist untersagt, Dachwasser oder Oberflächenwasser bzw. nicht verschmutzte Abwässer von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Schmutzwasserkanalisation bzw. der ARA zuzuführen. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren oder in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder in das Trennsystem zu entwässern.

Alle Neubauten sind im 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 führt.

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

#### **Art. 48 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.



## **Art. 49 Feuerpolizei**

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

Art. 20 kBauG Für den Bau von Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Treibstoff sind die eidgenössischen und kantonalen Reglemente massgebend.

## **Art. 50 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 benützbar sind. Verwiesen wird auf die spezielle Gesetzgebung.

## **Art. 51 Gastgewerbe**

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

Für Gasthöfe, Herbergen, Wirtshäuser und andere ähnliche Betriebe gelten die Bestimmungen des Gastwirtschaftsgesetzes (vgl. kantonales Gastwirtschaftsgesetz über die öffentlichen Beherbergungs- und Gaststätten).

## **Art. 52 Kinderspielplätze**

Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 20 % der gesamten Wohnfläche mindestens aber 60 m<sup>2</sup> ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen erdgeschossigen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fließenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

## **Art. 53 Immissionen**

Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums alle übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu verhindern. Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

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.

Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung dürfen in den Wohnzonen von Unterbäch nicht bewilligt werden. Für eventuelle entsprechende Nutzungen sind Spezialzonen zu bestimmen.

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

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung werden in der Zonenordnung (Art. 70ff) zugeordnet. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

#### **Art. 54** **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.

Baugesuche für Minergie- Bauten sind der Dienststelle für Energie vor der Baubewilligung zur Kontrolle zuzustellen. Für eventuelle Ausnahmegewilligungen siehe Art. 91 Abs. 3.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiespargesetzes und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

#### **Art. 55** **Einstellräume, Containerplatz**

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

Ebenfalls ist bei Bauten mit mehr als 4 Wohnungen ein Containerplatz im Strassenbereich einzurichten.

#### **Art. 56** **Düngereinrichtungen**

Misthöfe und Jauchegruben müssen dicht sein und sind soweit auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Neue und bestehende Misthöfe müssen mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion versehen werden.

Der Neubau oder die Sanierung entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben müssen mindestens 6.0 m Abstand zur nächsten Parzellengrenze einhalten.

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

### 3. ORTSBILD UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

#### **Art. 57**

##### **Schutz des Ortsbildes**

Bauten, Anlagen, Reklamen und Hinweisschilder dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder in ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachformen u.a.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden.

Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden.

Der Gemeinderat kann eine dem Schutz oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

#### **Art. 58**

##### **Schützenswerte Bauten und Naturobjekte**

Art. 12-18  
kBauV

Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Instanzen in Hinweisinventaren die Bauten und Naturobjekte, welche im Sinne von Artikel 26c BZR besonders schützenswert sind. Diese Inventare sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

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.

Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden stehen, kann der Gemeinderat besondere Gestaltungsvorschriften erlassen. Es gelten dabei folgende Bestimmungen:

a) für 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 ausdrückliche Bewilligung der zuständigen Behörde weder abgebrochen noch umgebaut werden.

b) für 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. Die Erhaltung ihrer Identität und eine schonende Nutzung sind zu gewährleisten. Auf Wunsch der Gemeinde halten sich Heimatschutz und Denkmalpflege für Beratungen zur Verfügung. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu behandeln (Subkommission für Heimatschutz).

#### **Art. 59**

##### **Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren**

Das Verfahren zur Inventarisierung besonders schützenswerter Objekte hinsichtlich Erlass, Vernehmlassung, öffentliche Planaufgabe, Einsprache-, Beschwerde- und Abstimmungsverfahren sowie Inkrafttreten sind in Art. 12-18 der kBauV vom 2. Oktober 1996 geregelt.

**Art. 60****Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten**

- a) Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt in der Regel 40 - 60 %.
- b) Die Neubauten sind mit der ortsüblichen Dachart zu decken. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden. Neubedachungen in Blech sind in der Regel verboten. In besonderen Fällen entscheidet der Gemeinderat.
- c) Kleine Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte sind gestattet, sofern deren gesamte Länge 1/3 der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss mind. 2.0 m betragen. Liftaufbauten sind verboten.

**Art. 61****Antennen und Reklameeinrichtungen**

Aussenantennen für Radio und Fernsehen und für die Energieversorgung, wie Solaranlagen 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.

Antennen auf dem Dach sind nur gestattet, wenn der klare Nachweis des fehlenden Empfanges nachgewiesen ist. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat den Standort sowie die Farbe und Grösse 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. 62****Einfriedungen, Mauern und Böschungen**

Einfriedungen und Mauern sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutze vor Vieh und Wild kann nach Weisungen des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Einfriedungen über öffentliche Wasserläufe sind in der Regel verboten. Bei Ausnahmefällen, welche vom Gemeinderat gewährt werden, ist ein Durchgang von mind. 1.50 m zu gewährleisten.

Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Neigung von höchstens 2:3 aufzulegen.

**Art. 63****Schutz von Wasserläufen**

Art. 19 kBauG

Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

Art. 19 kBauG

In und an Gewässern und im geschützten Uferbereich sind 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. Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind ferner das Wasserbaurecht und die Gesetzgebung über den Gewässerschutz, den Naturschutz, die Fischerei und die Schifffahrt.

#### 4. STRASSEN UND BAULINIEN

##### **Art. 64**

##### **Baulinienplan**

- 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, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Skipisten, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann. Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Längs einer Baulinie muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung vom Staatsrat homologiert werden. Rechtskräftige Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeinekanzlei.
- 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 (vgl. Art. 91).
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (vgl. Art. 66).
- e) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

##### **Art. 65**

##### **Vorspringende Gebäudeteile**

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 Rolläden dürfen sich in weniger als 4.50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.50 m überhalb des Gehsteiges öffnen.

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

## **Art. 66** **Parkierung**

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

In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 2 Zimmer, bei Geschäftshäusern für je 50 m<sup>2</sup> und bei Gaststätten für je 10 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche (ohne Küche und Nebenräume sowie Gartenterassen) ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

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

- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen in unmittelbarer Nähe zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme ist von der Urversammlung festzulegen.

## **Art. 67** **Ausfahrten, Garagenvorplätze**

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.

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

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 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. 68** **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 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. 69

#### Zoneneinteilung

	Bezeichnung	Farbe
A) <u>Bauzonen</u>		
Dorfzone	D	dunkelbraun
Ferienhauszone F1	F1, F1-SNP, F1-ZSN	hellbraun, zebra kursiv
Wohnzone 2: (2-geschossig)	W2, W2-SNP	braun, hellbau zebra kursiv
Wohnzone 3: (3-geschossig)	W3, W3-SNP	orange
Wohnzone 4: (4-geschossig)	W4	rot
Zone für touristische Bauten + Anlagen (Touristisches Zentrum)	t B+A	ziegelrot
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ö B+A	h'grün/grau gestrichelt
Aubau- und Gewerbezone „Capetsch“ (SNP)	A+G SNP	violett
Verkehrszone	V	gelb
B) <u>Landwirtschaftszonen</u>		
Landwirtschaftszonen 1. Priorität	LZ1	grün
2. Priorität	LZ2	hellgrün
Alp- und Sömmerungsweiden	AS	olivgrün
C) <u>Schutzzonen</u>		
Landschafts- und Naturschutzzonen	LSZ / NSZ	div. grün umrandet
D) <u>Weitere Zonen</u>		
Maiensäss- und Erhaltungszonen (SNP)	MZ, EZ	grün-gelb/braun-gelb
Zone für Sport + Erholung	S+E	hellgrün/dunkelgrün
Freiflächen	FF	saftgrün
Deponiezonen	D1 – D4	Signet
Zone für Schneesport	SS	hellblau/dunkelblau
Übriges Gemeindegebiet	üG	weiss
E) <u>Zonen nach Spezialgesetzgebung</u>		
Wald und Baumbestände	WD	Planraster
Naturgefahrenzonen	NAGE	rot o. blau umrandet
Quellschutzzonen	QSZ	blau gestrichelt

## 2. ZONENORDNUNG

### **Art. 70**

#### **Dorfzone D**

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  
Geschosszahl : den umliegenden Bauten entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse  
Gebäudehöhe : max. 10.50 m O.K. Fusspfette  
max. 12.50 m O.K. Firstpfette  
Gebäuelänge : max. 14.00 m; Ausnahmen bei geschlossener Bauweise möglich  
Grenzabstand : 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat für die laut den Bestimmungen der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er dann den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und von Gebäuden in der Baugruppe beizulegen.
- Art. 57 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

### **Art. 71**

#### **Ferienhauszone F1, F1-SNP, F1-ZSN**

Zweck der Zone

Überbauung mit Ferien- und Wochenendhäusern in traditioneller Bauart.

- Bauweise : offen  
Geschosszahl: : 1 bis max. 2 Vollgeschosse  
Gebäudehöhe : max. 6.50 m O.K. Fusspfette  
max. 8.50 m O.K. Firstpfette  
Gebäuelänge: max. 10.00 m; Ausnahme siehe Art. 33  
Grenzabstand : kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen  
grosser Grenzabstand: 70 % der Seitenhöhe, mindestens aber 4.00 m.  
Ausnutzung : az = 0.4  
Baumaterial : Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zu 2/3 in Holz. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II

Besondere Bestimmungen zur Zone F1-SNP (Bänniger + Brand):

- Zur rechtlichen Sicherung der Skipisten kann der Gemeinderat in der Zone F1-SNP die az laut den Bestimmungen von Art. 30 und 38 erhöhen.



- In den Ferienhauszonen F1-SNP kann der Bau von Ferienhäusern von der Gemeindeverwaltung freigegeben werden, sofern die Bedingungen der Erschliessung und des Gewässerschutzes laut Art. 27 nach den Bedingungen der Gemeinde und auf Kosten der Eigentümer erfüllt und die Skipisten rechtlich gesichert sind.
- Die notwendigen Parkplätze müssen für den Sommerbetrieb nachgewiesen werden.  
Zusätzlich sind die im Verkehrsreglement festgelegten jährlichen Parkiergebühren zu entrichten, da keine Winterzufahrt zugelassen ist.
- Die Versorgung der Ferienhauszonen Bänniger und Brand durch die öffentlichen Dienste, insbesondere der Kehrtafelabfuhr, Schneeräumung usw. kann von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig gemacht werden.
- Von den Bauinteressenten oder Grundeigentümern kann von der Gemeinde eine Quartierplanung (Art. 19) verlangt werden.

Besondere Bestimmungen zur Zone F1-ZSN (Zone mit späterer Nutzungszulassung):

- In der Ferienhauszone F1-ZSN kann erst gebaut werden, wenn der Staatsrat diese Zone zusätzlich homologiert hat und wenn die noch fehlende Erschliessung nach den Plänen der Gemeinde und auf Kosten der Eigentümer erstellt sind.

## Art. 72

### Wohnzone W2, W2 - SNP

Zweck der Zone

Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 8.50 m O.K. Fusspfette  
max. 11.00 m O.K. Firstpfette

Gebäuelänge: max. 12.00 m, Ausnahme siehe Art. 33

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen,  
grosser Grenzabstand; 70% der Seitenhöhe, mindestens aber 4.0 m.

Ausnutzung: az = 0.6

Baumaterial: Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, der Aufbau muss mindestens zur Hälfte in Holz sein.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II.

Besondere Bestimmungen zur Zone W2-SNP:

- Zur rechtlichen Sicherung der Skipisten kann der Gemeinderat in der Zone W2-SNP die az laut den Bestimmungen von Art. 30 und 38 erhöhen.

## Art. 73

### Wohnzone W3, W3 - SNP

Zweck der Zone

Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete für Wohnbauten und Bauten des Gast- oder Kleingewerbes.

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 11.00 m O.K. Fusspfette  
max. 14.50 m O.K. Firstpfette

Gebäuelänge: max. 18.00 m, Ausnahme siehe Art. 33

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m  
grosser Grenzabstand: 70 % der Seitenhöhe, mind. aber 5.0 m

Ausnutzung: az = 0.8

Baumaterial: Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II

Besondere Bestimmungen zur Zone W2-SNP:

- Zur rechtlichen Sicherung der Skipisten kann der Gemeinderat in der Zone W2-SNP die az laut den Bestimmungen von Art. 30 und 38 erhöhen.

#### **Art. 74**

##### **Wohnzone W4**

Zweck der Zone

Förderung der Wohnbebauung höherer Ausnutzung in den hierzu geeigneten Gebieten.

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 13.00 m O.K. Fusspfette

max. 16.50 m O.K. Firstpfette

Gebäuelänge: max. 20.00 m, Ausnahme Art. 33

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m

grosser Grenzabstand: 70 % der Seitenhöhe, mind. aber 6.0 m

Ausnutzung: az = 1.0

Baumaterial: Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II

#### **Art. 75**

##### **Zone für touristische Bauten + Anlagen t B+A**

Zweck der Zone

Die Zone für touristische Bauten + Anlagen ist für Ferienbauten und gastgewerbliche Betriebe bestimmt. Ausser solchen sind nur Wohnbauten und Verkaufslokale ohne störenden Lärm erlaubt. Die Baubehörde kann Auflagen für Freiflächen verfügen.

Bauweise: offen oder geschlossen

Geschosszahl: in der Regel 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 13.50 m O.K. Fusspfette

max. 16.50 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m

grosser Grenzabstand: 70 % der Seitenhöhe, mind. aber 6.0 m

Ausnutzung: az = 0.8

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Im Perimeter der Zone für touristische Bauten + Anlagen kann vom Gemeinderat ein Quartierplan kombiniert mit einer Baulandumlegung verlangt werden. Die Verteilung Freigebiet-Baugebiet hat aufgrund des Quartierplanes zu erfolgen.

#### **Art. 76**

##### **Zone für öffentliche Bauten + Anlagen ö B+A**

Zweck der Zone:

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

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II und III

**Art. 77****Abbau- und Gewerbezone A+G, Deponiezone D4, SNP „Capetsch“**

Diese Zone ist für Gewerbe und dazugehörige Verwaltungsbauten bestimmt. Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Gewerbezone „Capetsch“ ist mit der Gemeinde Bürchen im Rahmen eines Detailnutzungsplanes zu koordinieren. Diese Zone dient auch als Deponiezone.

Als Mindestabstände gelten die feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt.

In der Abbau- und Gewerbezone „Capetsch“ (SNP) gilt in der Regel die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Besondere Bestimmungen:

- Die Gewerbezone Capetsch ist in der ersten Phase nach den Bestimmungen des kantonalen Forstamtes als Abbauzone zu betreiben und zu gestalten und mit einem bepflanzten Damm längs der Strasse abzugrenzen. Dabei ist die Kantonsstrasse in der Kurve mindestens 15 m nach Süden zu verschieben.
- In Rahmen eines Detailnutzungsplanes kann die Gemeinde nach der Abbauphase in einer zweiten Phase die Neugestaltung des Areals mit neuen Gewerbebauten bewilligen.

**Art. 78****Verkehrszone V**

Die Parkierungszone umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Parkierungsflächen.

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

**Art. 79****Landwirtschaftszonen LZ, AS**

Die Landwirtschaftszonen (Art. 15b) werden im Nutzungsplan wie folgt festgelegt:

- a) Landwirtschaftszonen LZ1 + LZ2  
Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut kantonalem Richtplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. und 2. Priorität im Nutzungsplan dargestellt.
- b) Alp- und Sömmerungsweiden AS  
Als Weiden oder Sömmerungsweiden gelten jene landwirtschaftlichen Gebiete, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Bedeutung erhaltenswert sind.

In diesen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und den damit verbundenen Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 80****Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ**a) Landschaftsschutzzonen

- Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.
- Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der halboffenen Landschaften ist nach Möglichkeit zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Jegliche technische Eingriffe in ein Gewässer sind bewilligungspflichtig. Ufervegetation darf weder gerodet, noch überschüttet, noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Ausnahmegewilligung kann das zuständige kantonale Departement erteilen.
- 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

- 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.

**Art. 81****Stufen der Schutzzonen**

- a) In den Schutzzonen von
- nationaler
- Bedeutung (BLN/KLN) 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 Heimatschutzgesetzes (NHG) sind zu beachten.

- b) In den Schutzgebieten von
- kantonalen
- Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde.

Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest.

Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind entsprechend zu beachten.

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

## **Art. 82 Maiensäss- und Erhaltungszonen MZ, EZ (SNP)**

Die Maiensäss- und Erhaltungszonen (Voralpen, Weiden und Stafel) sind als wesentlicher Bestandteil des Walliser Natur- und Kulturgutes zu erhalten, aufzuwerten und vor dem Zerfall zu retten (Art. 27 KRPG).

Die Maiensäss- und Erhaltungszonen umfassen Land, das landwirtschaftlich genutzt wird und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dient. Die Maiensässzone mit gemischter, beschränkter Nutzung ist im Zonenplan als solche auszuscheiden und darf keinen wesentlichen öffentlichen Erschliessungsaufwand verursachen. Für jede Maiensässzone erlässt die Gemeinde einen Detailnutzungsplan mit einer Überbauungsordnung. Das Planerlassverfahren richtet sich nach Art. 33ff KRPG.

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. Für wertvolle Weiler sind die kantonale Heimatschutzkommission oder die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.

## **Art. 83 Zone für Sport + Erholung S+E**

Zweck der Zone:

- Die Zone für Sport + Erholung ist für Sport-, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet. Offene oder gedeckte Parkieranlagen sind gestattet.
- Die weiteren Bestimmungen der Sport-, Freizeit- und allfälligen Verkehrsanlagen sind über einem Quartierplanverfahren festzulegen.
- In der Zone für Sport + Erholung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

## **Art. 84 Freiflächen FF**

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

## **Art. 85 Deponiezone D1 – D4**

Jede Deponiezone ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung ist der Kanton. Eine Ablagerung muss umweltgerecht erfolgen. Dazu wird auf die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz. Im Besonderen gelten folgende Bestimmungen:

- Zone D1: Die Zone D1 wird als Abfallsortierstelle (Sperrgut) betrieben;
- Zone D2: Die Zone D2 wird als für „Temporäre Kompostierung organischer Abfälle“ genutzt. Die organischen Abfälle, welche auf der Zone D2 kompostiert werden, müssen umweltgerecht verwertet werden.
- Zone D4: Die Zone D4 dient vorläufig als Gewerbe+ Abbauzone und später als Deponiezone.

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

## **Art. 86** **Zone für Schneesport SS**

Die Zone für Schneesport umfasst das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als wünschbar erscheinen lassen. Die Skiabfahrtszone kann mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Baubeschränkung versehen werden.

Über Grundstücke innerhalb der Zone für Schneesport kann die Gemeinde das Enteignungsverfahren einleiten.

Zur Sicherung der Zone für Schneesport kann in einem begrenzten Gebiet verfügt werden, dass nur aufgrund eines Quartierplanes mit eventueller Baulandumlegung gebaut wird. Der Gemeinderat kann im Rahmen der feuerpolizeilichen Abstände die genaue Lage eines Gebäudes festlegen.

Die technische Beschneigung der Skipisten ist gestattet. Die gesetzlichen Bewilligungsverfahren sowie die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Grundsätze sowie das Vorgehen des Koordinationsblattes D. 10 des kantonalen Richtplanes sind dabei einzuhalten.

## **Art. 87** **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.

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

## **Art. 88** **Waldareal und Baumbestände WD**

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

Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt.

Das Verfahren in bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.

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

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat.

**Art. 89****Naturgefahrenzonen NAGE**

Die Ausscheidung von Naturgefahren (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.

vgl. Anhang I:

Vorschriften, welche die eigentumsrechtlichen Beschränkungen und die bautechnischen Anforderungen in den Naturgefahrenzonen der Gemeinde Unterbäch festlegen.

**Art. 90****Quellschutzzonen QSZ**

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

Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidg. und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen. Wenn notwendig, erstellt die Gemeinde ein eigenes Reglement für die Schutzzonen.

Die obigen Zielsetzungen bedingen folgende Nutzungsbeschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen:

- ZONE I:  
Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Nur Gründungen ist gestattet. Im Fassungsbereich sind nur bauliche Eingriffe und andere Tätigkeiten zulässig, welche der Trinkwasserversorgung dienen. Nicht zulässig ist insbesondere eine wesentliche Verminderung der schützenswerten Deckschicht bei Skipisten sowie nachteilige Veränderungen bei der Erstellung von Anlagen und Grabungen für Beschneigungsanlagen.
- ZONE II:  
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 III:  
Sie hat die Funktion einer Pufferzone zwischen der Schutzzone II und dem restlichen Gemeindegebiet. Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

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

Alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen müssen den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz entsprechen und der Dienststelle für Umweltschutz unterbreitet werden.

## VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

---

### Art. 91

#### Ausnahmebewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

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

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.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahmebewilligung voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen. Bei Ablauf der Befristung und bei Widerruf ist die bewilligte Baute vom Eigentümer ohne Anspruch auf Entschädigung innert angemessener Frist zu entfernen.

Die Befristung, die Wegbedingung der Entschädigung (Beseitigungs- und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs-, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

### Art. 92

#### Besitzstandgarantie / Wiederaufbau

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 entgegenstehen 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. 93** **Bauten ausserhalb der Bauzonen**

Schutzwürdige Bauten ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck genutzt werden und daher dem Zerfall anheim gestellt sind, sollen erhalten, umgenutzt und dem zeitgemässen Wohnen angepasst werden können. Eine solche Zweckänderung kann gemäss Art. 24 KRPG bewilligt werden. Zuständig ist die kantonale Baukommission.

Damit eine Zweckänderung bewilligt werden kann, muss die Schutzwürdigkeit erwiesen sein. Dazu ist ein Hinweisinventar über die schützenswerten Bauten ausserhalb der Bauzonen zu erwarten.

Bei einer Bewilligung kann die kantonale Baukommission (KBK) ein Veräusserungsverbot zur Verhinderung von Spekulationen zu Gunsten des Staates im Grundbuch anmerken.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen der kantonalen und eigenössischen Gesetze.

### **Art. 94** **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. 95** **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. 96** **Verjährung**

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. 97**  
**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.

Unterbäch/Visp, den 29. September 2009 BW/GD