

Gemeinde Fiesch

Kanton Wallis

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Gemeinde Fiesch

(Homologiert am 24. Juni 1998 / Änderungen am 09. Juni 2010)

Fiesch, den 25. Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

1. ZWECK UND RECHTSGRUNDLAGEN	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Rechtsgrundlagen	3
Art. 3 Verantwortliche Organe	3
Art. 4 Verantwortung	3
Art. 5 Geltungsbereich	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1 Planungsmittel	4
Art. 6 Reglemente und Pläne	4
Art. 7 Richtplan	4
Art. 8 Nutzungsplan	4
Art. 9 Zonennutzungsplan	5
Art. 10 Erschliessungsplan Verkehr	5
Art. 11 Erschliessungsplan Versorgung	5
Art. 12 Fuss- und Wanderwege	5
Art. 13 Übersicht über den Stand der Erschliessung	6
Art. 14 Quartierplan	6
Art. 15 Baulinienplan	6
Art. 16 Baulinienplan touristische Transportanlagen (Seilbahnen, Skilifte usw.)	6
2.2 Baugebiet und Erschliessung	7
Art. 17 Grundsatz	7
Art. 18 Baugebiet	7
Art. 19 Baulanderschliessung	7
Art. 20 Bauentwicklungszonen	8
Art. 21 Ausfahrten	8
Art. 22 Garagenvorplätze	8
Art. 23 Parkierung	8
Art. 24 Privatstrassen und Wege	9
Art. 25 Übernahme von privaten Strassen und Wegen	9
3. BAUORDNUNGSWESEN	9
3.1 Orts- und Landschaftsschutz	9
Art. 26 Schutzgebiete	9
Art. 27 Gestaltung von Bauten und Anlagen	9
Art. 28 Schützenswerte Bauten	10
Art. 29 Schutz von Wasserläufen	11
Art. 30 Schutz des Waldrandes	11
3.2 Gestaltungsvorschriften	11
Art. 31 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten	11
Art. 32 Dachneigung, Dachaufbauten, Vordächer	11
Art. 33 Vorspringende Gebäudeteile	12
Art. 34 Antennen, Reklameeinrichtungen, Sonnenkollektoren	12
Art. 35 Umgebungsgestaltung	12
Art. 36 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen	12
3.3 Sicherheitsvorschriften	13
Art. 37 Konstruktion und Statik	13
Art. 38 Unterhalt	13
Art. 39 Baustellen, Bauarbeiten	13
Art. 40 Benützung öffentlichen Grundes	13
Art. 41 Luftschutz	14
Art. 42 Feuerpolizei und Brandschutz	14
Art. 43 Dachausstieg, Dachwasser, Schneefänger	14
3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	14
Art. 44 Allgemeine Anforderungen	14
Art. 45 Kinderspielplätze	15
Art. 46 Schutz vor Immissionen	15
Art. 47 Lärmempfindlichkeitsstufen	15

Art. 48 Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie	16
Art. 49 Lüftungsanlagen	16
Art. 50 Dünger- und Klärgruben	16
Art. 51 Sanitäre Einrichtung	16
Art. 52 Abstellräume	16
Art. 53 Geschosshöhe, Fensterfläche	17
Art. 54 Einrichtung für Gehbehinderte	17
3.5 Begriffsbestimmungen	17
Art. 55 Grenzabstand	17
Art. 56 Gebäudeabstand	18
Art. 57 Näherbaurecht und Grenzbaurecht	18
Art. 58 Gebäudelänge	18
Art. 59 Gebäudehöhe	18
Art. 60 Gewachsener Boden	19
Art. 61 Häuser am Hang	19
Art. 62 Geschosszahl	19
Art. 63 Nebengebäude	19
Art. 64 Kniestockhöhe	19
Art. 65 Ausnützungsziffer	20
Art. 66 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung	20
4. ZONENVORSCHRIFTEN	22
4.1 Zonenordnung	22
Art. 67 Dorfzone D	22
Art. 68 Wohn- und Geschäftszone WG4	22
Art. 69 Wohn- und Geschäftszone WG4, Fiescheralp	23
Art. 70 Wohnzone W3	23
Art. 71 Wohnzone W2	24
Art. 72 Wohn- und Gewerbezone 3	24
Art. 73 Industrie- und Gewerbezone IG	25
Art. 74 Zone für touristische Bauten TB (Feriendorf)	25
Art. 75 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öAöB	26
Art. 76 Campingzone C	26
Art. 77 Sport- und Erholungszone Sp+E	26
Art. 78 Skipiste und Langlaufloipe	27
Art. 79 Natur- und Wildpark	27
Art. 80 Landschaftsschutzzone	27
Art. 81 Naturschutzzone	27
Art. 82 Naturschonzone	28
Art. 83 Ufergehölz, Hecken und Einzelbäume (UFG)	28
Art. 84 Landwirtschaftszone	28
Art. 85 Zone Kompostplatz Fleschengaden	29
Art. 86 Quell- und Grundwasserschutzzone	29
Art. 87 Zone ohne Nutzungszuordnung	29
Art. 88 Verkehrsanlagen VA	30
Art. 89 Wald- und Forstgebiete WD	30
4.2 Besondere Vorschriften für Baulandumlegungen und Grenzregulierung	34
Art. 91 Baulandumlegung	34
Art. 92 Grenzregulierung	34
5. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	34
6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN	35
Art. 93 Ausnahmbewilligungen	35
Art. 94 Altrechtliche Bauten	35
Art. 95 Gebühren	36
Art. 96 Bussen	36
Art. 97 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes	36
Art. 98 Übergangsrecht	36
Art. 99 Inkrafttreten	36

1. ZWECK UND RECHTSGRUNDLAGEN

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Baureglement soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet und die sparsame und rationelle Energiebenutzung als auch die Nutzung regenerierbarer Energie fördern.

Es regelt Rechte und Pflichten des einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Allgemeinheit und gegenüber Dritten.

Art. 2 Rechtsgrundlagen

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

Art. 3 Verantwortliche Organe

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

Der Gemeinderat ist zuständig für die Erteilung der Baubewilligung für Bauvorhaben innerhalb der Bauzone. Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist die kantonale Baukommission zuständig.

Besondere Bewilligung, insbesondere über den Gewässer-, Zivil- und den Umweltschutz, die Feuer-, Strassen- und Wasserbaupolizei, das Forstwesen und die Gewerbepolizei bleiben vorbehalten.

Art. 4 Verantwortung

Für die Einhaltung der Bauvorschriften und der rechtsgültigen Bauverfügung des Gemeinderates und der kantonalen Behörden ist der Bauherr verantwortlich.

Die Bauherrschaft haftet gegenüber der Öffentlichkeit.

Durch Erteilen der Baubewilligung und durch Ausübung der Kontrollen übernehmen die Behörden keine Verantwortung, insbesondere nicht für die Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Funktionstüchtigkeit der Bauten.

Art. 5 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für alle Bauvorhaben auf dem ganzen Gemeindegebiet.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsmittel

Art. 6 Reglemente und Pläne

Das vorliegende Baureglement wird abgestützt und erweitert mit nachfolgenden Dokumenten, Plänen und Reglementen:

Pläne:

- Richtplan
- Nutzungsplan
- Bauzonenplan
- Plan über die Fuss- und Wanderwege
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

Reglemente:

- Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
- Gebührenreglemente
- Bussenverordnungen
- weitere vom Gemeinderat auszuarbeitende Reglemente
- Baurichtlinien des Gemeindeverbandes Goms

Art. 7 Richtplan

Der zurzeit gültige Richtplan basiert auf den Angaben des Schlussberichtes der Ortsplanung aus dem Jahre 1975. Der Gemeinderat ist beauftragt und befugt, den Richtplan allfälligen neuen Gegebenheiten anzupassen und insbesondere nachfolgende Kriterien zu überprüfen:

- Inventar über Schutzzonen der Landschaft und der Siedlungen
- land- und forstwirtschaftliche Eignungsüberprüfung
- Ausscheidung von Bauzonen
- Ausscheidung von Bauentwicklungszonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist
- Ausscheidung von Gebieten, die durch Naturgefahren oder schädlichen Einwirkungen bedroht sind
- Verkehrsanlagen
- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- Entwicklungsetappen des Siedlungsgebietes

Der Richtplan ist behördenverbindlich; er bindet jedoch den Grundeigentümer nicht.

Art. 8 Nutzungsplan

Der Nutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und beinhaltet mindestens die Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen sowie weitere Zonen spezieller Nutzungsart (z.B. Zonen für Sport und Erholung oder Zonen für Abbau und Deponien).

Art. 9 Zonennutzungsplan

Der Zonennutzungsplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, legt Landwirtschaftszonen, Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete sowie indikativ die Gefahrenzonen. Er bildet einen integrierenden und verbindlichen Bestandteil des Baureglementes und wird mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonennutzungsplan liegt bei der Gemeinde und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

Art. 10 Erschliessungsplan Verkehr

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

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

Art. 11 Erschliessungsplan Versorgung

Im Erschliessungsplan Versorgung sind die dem Zonennutzungsplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und Anlagen, die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiete.

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

Art. 12 Fuss- und Wanderwege

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:

- die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
- die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz des Fuss- und Wanderwegnetzes sind Aufgabe der Gemeinde. Der Gemeinderat kann die Kennzeichnung, Erhaltung und den Ersatz von Fuss- und Wanderwegen dem Verkehrsverein übertragen. Sie unterliegen der Genehmigung durch den Staatsrat.

Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen; sie ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.

Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Art. 13 Übersicht über den Stand der Erschliessung

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

Art. 14 Quartierplan

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

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

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

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

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

Art. 15 Baulinienplan

Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Plätze und Bahnlinien gebaut werden darf. Die Baulinie ersetzt die Vorschriften über den minimalen Grenzabstand.

Ein Baulinienplan muss vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden, um Rechtskraft zu erlangen. Das Baulinienverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Strassengesetzes.

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

Art. 16 Baulinienplan touristische Transportanlagen (Seilbahnen, Skilifte usw.)

Die im Nutzungsplan bezeichneten Baulinien im Bereich von touristischen Transportanlagen (Seilbahnen, Skilifte usw.) haben indikativen Charakter. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches ist die Zustimmung der zuständigen Instanzen (Bund und Kanton) einzuholen. Dabei ist auch die Stellungnahme des Konzessionsinhabers der Anlage beizulegen.

2.2 Baugebiet und Erschliessung

Art. 17 Grundsatz

Unter der Voraussetzung, dass die Parzelle erschlossen und genügend ver- bzw. entsorgt wird, besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung.

Art. 18 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

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

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

Die Verteilung der Kosten für den Bau oder Ausbau der generellen Erschliessung richtet sich nach dem kantonalen Recht und kann, sofern der Gemeinderat dies beschliesst, über das Mehrwertverfahren abgewickelt werden.

Art. 19 Baulanderschliessung

Der Baugesuchsteller hat Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, sofern das Grundstück genügend erschlossen ist, d.h.:

- nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist.
- alle Anlagen für den Verkehr (Zufahrt, Parkplätze und Zugang), für die Ver- und Entsorgung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art 14 KRPG).

Sie erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder auflösen (Art. 14 KRPG).

Art. 20 Bauentwicklungszonen

Innerhalb des Siedlungsgebietes kann die Gemeinde Bereiche ausscheiden und als Bauentwicklungszonen bezeichnen. Es handelt sich dabei um Gebiete, welche in den nächsten 10-15 Jahren nicht überbaut werden, die aber bei einer allfälligen Erweiterung der Bauzonen vorrangig behandelt werden.

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens kann in Bauentwicklungszonen gebaut werden, wenn öffentliche Interessen nachgewiesen werden können. Ein entsprechender Quartierplan muss vom Gemeinderat bewilligt, vom Staatsrat vorgeprüft, 30 Tage öffentlich aufgelegt, von der Urversammlung angenommen und vom Staatsrat homologiert werden.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 33 ff. kRPG und des Staatsratsbeschlusses vom 10. November 1993.

Art. 21 Ausfahrten

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden dürfen.

Sie sind so anzubringen, dass ihre Benutzung den Verkehr möglichst nicht behindert. Eine gute Übersicht muss gewährleistet werden und soll weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen gehindert werden.

Nicht beheizte Ausfahrtsrampen dürfen eine Neigung von 15% nicht überschreiten. Für beheizte Ausfahrtsrampen kann der Gemeinderat von Fall zu Fall die maximale Neigung bestimmen.

Die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes sind einzuhalten.

Art. 22 Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Tiefe, gemessen vom Gehsteigrand, aufweisen.

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 23 Parkierung

Bei Neubauten sowie Umbauten mit wesentlichen Volumenerhöhungen und Zweckänderungen sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen.

Als Richtlinie gilt, dass ein Abstellplatz zu erstellen ist:

- pro Wohnung mit einer Bruttogeschossfläche bis zu 150 m² ein Parkplatz, für grössere Wohnungen zwei Parkplätze
- pro zwei Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes
- pro vier Sitzplätze einer Gaststätte
- pro 25-75 m² Nettogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen. Der Gemeinderat entscheidet von Fall zu Fall gemäss dem zu erwartenden Parkplatzbedarf sowie der Lage des Bauvorhabens und dem entsprechenden Parkplatzreglement.

Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, kann der Grundeigen-

tümer in Ausnahmefällen durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen am Bau und Unterhalt solcher Anlagen, welche von der Öffentlichkeit bereitgestellt werden, verpflichtet werden.

Art. 24 Privatstrassen und Wege

Private Erschliessungsanlagen müssen dem öffentlichen Verkehrskonzept angepasst werden und dementsprechend vom Gemeinderat bewilligt werden. Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung werden vom Eigentümer getragen.

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

Art. 25 Übernahme von privaten Strassen und Wegen

Die Gemeinde kann auf Antrag der Berechtigten bestehende, private Strassen und Wege in ihr Eigentum übernehmen, wenn diese ordnungsgemäss erstellt und unterhalten wurden.

3. BAUORDNUNGSWESEN

3.1 Orts- und Landschaftsschutz

Art. 26 Schutzgebiete

Schutzgebiete umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern, zur Gliederung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können. Es gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Art. 27 Gestaltung von Bauten und Anlagen

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

Sie sind im ganzen und in ihren einzelnen Teilen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst werkgerecht zu konstruieren und zu gestalten.

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

Art. 28 Schützenswerte Bauten

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

a) Geschützte Kulturdenkmäler

Diese Bauten stehen aufgrund ihrer bedeutenden architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer ausgeprägten Eigenschaften als Einzelobjekt unter kantonalem und/oder eidgenössischem Denkmalschutz. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt ihrer unmittelbaren Umgebung ungeschmälert zu erhalten.

Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung von Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw.. Alle Arbeiten sind nach den Vorgaben der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Fiesch stehen folgende Bauten unter Denkmalschutz:

- Kapelle Wiler (Unterschutzstellung 25.05.1977)
- Gnadenbergkapelle (08.07.1987)
- Franzen-Haus (26.02.1992)
- Regionales Altersheim, Orgel (11.01.1995)

b) Schützenswerte Kulturdenkmäler (Objekte von überkommunaler bzw. kantonaler Bedeutung)

Diese Bauten sind aufgrund ihrer bedeutenden architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer ausgeprägten Eigenschaften schützenswert. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt ihrer unmittelbaren Umgebung ungeschmälert zu erhalten. Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen, insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung von Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw. sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

c) Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Objekte von kommunaler Bedeutung)

Diese Bauten sind wegen ihrer ansprechenden Qualität, ihrer Lage oder ihrer charakteristischen Eigenschaften erhaltenswert und sollen geschont werden. Erhaltenswerte Bauten sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren wesentlichen Strukturen möglichst zu bewahren.

Falls diese Bauten integrierenden Bestandteil der ISOS-Siedlungsgebiete (Ortsbildschutzperimeter) 0 1 und 0 2 mit Erhaltungsziel A bilden, sind entsprechende Umbaugesuche in Zusammenarbeit mit der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zu behandeln.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht ist, dass sich die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten lässt und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

Im Falle eines Neubaus ist das Gebäude durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen, das Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst übernimmt. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der das Quartier bestimmenden Bebauung führen.

Art. 29 Schutz von Wasserläufen

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

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

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

Art. 30 Schutz des Waldrandes

Grundsätzlich dürfen näher als in einer Minimaldistanz von 10 m von einer Waldung keine Bauten erstellt werden. Für Uferbestockungen, welche Wald im Sinne des Gesetzes sind, gelten die gleichen Auflagen. Gegenüber Ufergehölz und Hecken entlang von Wegen gilt ein Abstand von 3.00 m. Im Übrigen gelten in der Bauzone die Abstände gemäss Waldkataster. Weitere feuer- sowie forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

3.2 Gestaltungsvorschriften

Art. 31 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten

Die Orientierung und Dachgestaltung der Bauten ist dem Charakter des jeweiligen Quartiers anzupassen. Der Gemeinderat kann in baulich oder landschaftlich empfindlichen Gebieten besondere Verfügungen erlassen. Fassaden sollen im Grundsatz auf besonnten Lagen offen, auf beschatteten Lagen geschlossen gestaltet sein. Räume, welche dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind vornehmlich an besonnten Lagen vorzusehen.

Art. 32 Dachneigung, Dachaufbauten, Vordächer

Bei Giebeldächern hat die Dachneigung in der Regel 18°-35° zu betragen. Für die Bedachung sind in der Regel Natursteine, Ziegel, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet. Ihre Gesamtlinie darf jedoch ein Drittel der Länge jeder Gebäudeseite nicht überschreiten.

Bei Minimalabständen darf das Vordach auf der gesamten Fassadenlänge 1.00 m nicht überschreiten. Über Balkonen kann es jedoch bis auf 1.50 m Breite betragen.

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

Art. 33 Vorspringende Gebäudeteile

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

Art. 34 Antennen, Reklameeinrichtungen, Sonnenkollektoren

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

Der Gemeinderat kann bei Neubauten vorschreiben, an bestehende Gemeinschaftsantennen anzuschliessen resp. Gemeinschaftsantennen zu erstellen.

Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und ähnliche Anlagen dürfen weder die Umgebung beeinträchtigen noch die Verkehrssicherheit gefährden.

Reklamen auf Dächern sind nicht zulässig.

Satellitenempfangsanlagen sind in der Regel als Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Der Standort der Empfangsanlage wird unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses und der technischen Erfordernisse durch den Gemeinderat festgelegt. Die Farbgebung der Anlage hat sich dem Gebäude und Quartier anzupassen

Standort, Farbgebung und Grösse von Sonnenkollektoren richten sich nach den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses.

Art. 35 Umgebungsgestaltung

Der Umgebung von Bauten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Grundsätzlich muss mit dem Baugesuch auch ein Umgebungsplan mitgeliefert werden. Bäume und Sträucher, welche höher als die zonenkonforme Fassadenhöhe wachsen können, sind bei Gefahr der Beschattung einer bestehenden Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie nicht gestattet. Sie können höchstens mit gegenseitigem Einverständnis oder gegen Revers gepflanzt werden.

Art. 36 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Einfriedungen und Stützmauern können ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden, sofern sie eine Höhe von 1.20 m nicht übersteigen. Werden höhere Stützmauern vorgesehen, so müssen sie um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückversetzt werden.

Bei öffentlichen Wegen, Strassen und Plätzen dürfen die Einfriedungen bis max. 1.00 m an

die öffentliche Grenze gebaut werden. Einfriedungen mit Ausnahme von Schutzzäunen sind nicht zulässig. Gitterzäune sind nicht zulässig.

Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen einen natürlichen Neigungswinkel nicht überschreiten und müssen so angelegt werden, dass Dritte nicht beeinträchtigt werden.

3.3 Sicherheitsvorschriften

Art. 37 Konstruktion und Statik

Alle Hochbauten und Kunstbauten im Bereich des Tiefbaus sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde so zu erstellen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen.

Art. 38 Unterhalt

Die Bauten und Anlagen sind so zu unterhalten, dass weder Mensch, Tiere und fremdes Eigentum gefährdet werden, noch die äussere Erscheinung zu beanstanden ist.

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

Art. 39 Baustellen, Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenutzer erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Diese Massnahmen umfassen auch den Schutz von erheblichen, vermeidbaren Belästigungen wie Baulärm, Staub und Erschütterungen im Rahmen der technischen Möglichkeiten.

Die Gemeinde kann notfalls besondere Sicherheitsmassnahmen, wie Bauzäune, Abschränkungen, Beleuchtungen, Verkehrsumleitungen etc. anordnen.

Art. 40 Benützung öffentlichen Grundes

Der Gemeinderat kann auf ein Gesuch hin gegen eine von ihm zu bestimmende Gebühr öffentlichen Grund während der Bauzeit zur Verfügung stellen.

Die Bauherrschaft ist dafür verantwortlich, dass die öffentlichen Anlagen, wie Brunnen, Wasserläufe, Strassen und Wege, Strassensignale etc. in gutem, reinlichem Zustand erhalten bleiben. Die Kosten für allfällige Sanierungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 41 Luftschutz

Luftschutzanlagen sind gemäss den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zu erstellen.

Art. 42 Feuerpolizei und Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Gesetzen und Beschlüssen entsprechen. Massgebend sind ferner die Brandschutzvorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen und die Normen der SIA. Dies gilt insbesondere auch für die Errichtung von Brandmauern bei geschlossener Bauweise bzw. zwischen Gebäudeteilen, wenn in einem Teil gefährliche Stoffe gelagert werden. Die Brandmauern sind ebenfalls gemäss den kantonalen Auflagen zu errichten.

Der Gemeinderat erlässt die nötigen Massnahmen. Die Beaufsichtigung des Brandschutzes ist Sache der Gemeindefeuerkommission und des kantonalen Amtes für Feuerwesen.

Art. 43 Dachausstieg, Dachwasser, Schneefänger

Jedes Dach muss aus dem Gebäudeinnern über einen Ausstieg zu Revisionszwecken und für den Kaminfegerdienst zugänglich sein.

Niederschlagswasser von den Dächern und Sickerwasser ist mittels Rinnen und Abläufen in einen Sickerschacht oder in einen öffentlichen Bach abzugeben. Das Dach- und Sickerwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation geleitet werden.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.

3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften**Art. 44 Allgemeine Anforderungen**

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

Art. 45 Kinderspielplätze

Bei allen Wohnbauten sind auf privatem Boden Kinderspielplätze oder Ruheflächen, wenn möglich geschützt vor dem Strassenverkehr, anzulegen. In der Regel soll jede Grünfläche mindestens 15% der gesamten Bruttogeschossfläche aller Wohnungen betragen; Geschäftslokalitäten sind auszuschliessen. Kinderspielplätze dürfen nicht gleichzeitig einem anderen Zweck dienen.

Nach Möglichkeit sollen gemeinsame, mehreren Bauten dienende Kinderspielplätze geschaffen werden.

Der Gemeinderat kann den Bauherrn von der Pflicht zur Anlage von Kinderspielplätzen befreien, wenn dieser sich im gleichen Umfang an einer in der Nähe liegenden gemeinschaftlichen Anlage beteiligt.

Diese Rechte sind im Grundbuch vorzumerken.

Art. 46 Schutz vor Immissionen

Die Gemeindebehörde ist berechtigt, alle Massnahmen zu treffen, um übermässig belästigende Einflüsse, welche aus industriellen, gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben entstehen, wie z.B. starker Lärm, Rauch, Staub, Dampf, lästige Dünste, Erschütterungen usw. durch technische Vorkehrungen oder Einstellen der Betriebe zu verhindern. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

Art. 47 Lärmempfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 14ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung und Art. 21 ff. kRPG gelten im Sinne von Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen:

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

Art. 48 Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie

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

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen vorgenommen werden, namentlich bei Fassadenrenovationen sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind. Im Übrigen sind das kantonale Energiegesetz vom 15. Januar 2004 und die Energieverordnung vom 9. Juni 2004 sinngemäss anwendbar.

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

In Bau- und Landwirtschaftszonen sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler und nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden (Art. 18a des Bundesgesetzes über die Raumplanung).

Art. 49 Lüftungsanlagen

Restaurations- oder ähnliche Betriebe sind mit mechanischen Lüftungen auszustatten, die eine einwandfreie Lufterneuerung gewährleisten.
Zuluftöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als 3 m über dem Boden angebracht werden. Sie müssen so gerichtet bzw. gefiltert werden, dass Dritte nicht beeinträchtigt werden.

Art. 50 Dünger- und Klärgruben

Jauchegruben und Misthöfe im Baugebiet sind so zu erstellen und entsprechend einzufügen, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Für deren Neuerstellung ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.
Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

Art. 51 Sanitäre Einrichtung

Für Wohnungen, Restaurants, Gewerbe- und Industriebauten sind gemäss den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen gesetzlichen Bestimmungen genügend sanitäre Anlagen zu erstellen.

Art. 52 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern von drei und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Velos vorzuse-

hen.

Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie grösseren Überbauungen ist ein Kehrichtcontainerplatz einzurichten.

Art. 53 Geschosshöhe, Fensterfläche

Die lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen muss mindestens 2.30 m betragen. Bei Dachgeschossen kommt diese Vorschrift nicht zur Anwendung.

Die Fensterlichtfläche von Wohn- und Arbeitsräumen soll mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen.

Wo der Verwendungszweck es rechtfertigt und auf andere Weise für genügend Luft und Licht gesorgt ist, sind Ausnahmen zulässig.

Art. 54 Einrichtung für Gehbehinderte

Die neuen öffentlichen und privaten, der Öffentlichkeit zugänglichen Gebäude und Anlagen, müssen so angelegt sein, dass sie für behinderte Menschen zugänglich und benützbar sind. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kant. Gesetzes vom 31. Januar 1991 über die Eingliederung behinderter Menschen.

3.5 Begriffsbestimmungen

Art. 55 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze. (siehe. Abb. 1, Anhang)

- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.
Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m.
- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände.
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Öltanks), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.
- Für die nachträgliche Aussenwärmendämmung bestehender Bauten treten Abstandsvorschriften ausser Kraft. Für Energiefassaden darf ein Maximum von 65 cm ab bestehender Fassade nicht überschritten werden.

Art. 56 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Auch bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Der Gemeinderat kann für Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so ist der Grenzabstand einzuhalten.

Bei Bauten und Anlagen aus brennbaren Fassadenmaterialien ist - ergänzend zum baurechtlichen Gebäudeabstand – der Schutzabstand der Brandvorschriften zu berücksichtigen.

Art. 57 Näherbaurecht und Grenzbaurecht

Unter der Voraussetzung, dass die gesetzlichen Abstände zwischen den Gebäuden gewahrt bleiben, können die Abstände zwischen den Gebäuden und der Eigentumsgrenze durch Dienstbarkeiten abgeändert werden.

Im Rahmen des gegenseitigen Grenzbaurechtes kann auch auf die Grenze gebaut werden. Vor Baubeginn sind die entsprechenden Dienstbarkeiten, gegebenenfalls auch zu Gunsten der Gemeinde, im Grundbuch einzutragen.

Art. 58 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die Entfernung zwischen den Aussenkanten des Hausbaus. Eingeschossige Bauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

Der Gemeinderat kann zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes die Gebäudelängen beschränken.

Art. 59 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt der Stirn- bzw. Seitenfassade mit der Unterkante der Dachlinie (Oberkante First), bei Flachdächern bis auf die Oberkante der Brüstung. (siehe. Abb. 2, Anhang) Die Gebäudehöhe wird gemessen ab jedem Punkt des gewachsenen Bodens. Abgrabungen für Garageneinfahrten und Eingänge bis zu 1/2 Gebäudelänge werden nicht zur Gebäudehöhe hinzugerechnet. Bei Gebäudeseiten längs höher liegenden Strassen gilt als Gebäudehöhe die Höhe ab Niveaulinie, welche durch die Höhenlage der Strassenachse gegeben ist.

Bei gestaffelten Gebäuden (Terrassenbauten) wird die zulässige Höhe für jeden der versetzten Gebäudeteile getrennt berechnet. Wo die Gebäudehöhe nur durch Geschosszahlen begrenzt ist, sind Geschosse von durchschnittlich nicht über 3.00 m Höhe erlaubt.

Art. 60 Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden ist die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden ist.

Bei Abgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden.

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

Art. 61 Häuser am Hang

Bei Bauten am Hang darf das Untergeschoss hangseits maximal 1.50 m das gewachsene Terrain überragen.

Art. 62 Geschosszahl

(vgl. Abb. 3, Anhang)

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

Jedes Erd- oder jedes Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als als zwei Drittel seiner Aussenfläche aus dem natürlich gewachsenen oder fertigen Terrain herausragt. Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1.50 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen. Tiefbauten können nur bis an eine allfällige Baulinie gebaut werden.

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

Art. 63 Nebengebäude

Nebengebäude sind Anbauten, die mit dem Hauptgebäude in wirtschaftlichem und räumlichem Zusammenhang stehen, jedoch nicht zu Wohn- und Gewerbebezwecken verwendet werden (Garage, Gartenhaus, Hundezwinger).

Art. 64 Kniestockhöhe

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden bis OK Fusspfette gemessen 1.20 m nicht überschreiten.

Art. 65 Ausnützungsziffer

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

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

Nicht berücksichtigt werden:

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

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

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

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

Nicht zur anrechenbaren Parzellenfläche gehören:

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

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

Art. 66 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung

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

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

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

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

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

4. ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Zonenordnung

Art. 67 Dorfzone D

Die Dorfzone (Altquartiere) ist für Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen. Bei Neu- und Umbauten ist vor allem die Erhaltung des Charakters des Ortsbildes und die Förderung einer stilgerechten und zweckmässigen Sanierung anzustreben. Neu- und Umbauten haben sich in den Proportionen und Farben den umliegenden Bauten anzupassen. Bei Neu- und Umbauten dürfen keine bauhygienisch unzumutbaren Zustände entstehen.

- Bauweise: offen oder geschlossen
- Geschosszahl: von Fall zu Fall festzulegen
- Grenzabstand: 1/3 der Höhe oder mindestens 3.00 m, Ausnahmen kann die Gemeinde bewilligen.
- Ausnützung: es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt.
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Jede bauliche Veränderung hat sich in das historische Dorfbild einzufügen. Wenn der Ortsbildschutz oder die Siedlungsstruktur es erfordern, sind kleinere Grenzabstände oder die geschlossene Bauweise festzulegen. So kann insbesondere der Wiederaufbau oder die Umnutzung eines Gebäudes auf dem alten Grundriss unter Einhaltung des altrechtlichen Bauvolumens bewilligt werden. Rechte von Nachbarn und öffentlichen Interessen dürfen dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde erlässt für jedes Bauprojekt verbindliche Weisungen. Die vorgängige Beurteilung erfolgt durch die Baukommission.

Art. 68 Wohn- und Geschäftszone WG4

Diese Bauzone ist für Wohn- und Geschäftsbauten mit höherer Ausnützung bestimmt. Kleinere und mittlere Gewerbebetriebe, die nicht stören und die die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG/LSV einhalten, sind gestattet. Sie bildet Teil des Kerngebietes.

- Bauweise: offen oder geschlossen
- Geschosszahl: 4 Vollgeschosse
- Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m
- Ausnützung: AZ = 1

Dem Gewerbe dienende Bruttogeschossflächen im Erdgeschoss werden zu 30% für die Ermittlung der Ausnützungsziffer angerechnet.

- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 69 Wohn- und Geschäftszone WG4, Fiescheralp

Diese Bauzone ist für Wohn- und Geschäftsbauten mit touristischer Ausrichtung bestimmt. Kleinere und mittlere Gewerbebetriebe, die die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG / LSV einhalten, sind gestattet.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes kann die geschlossene Bauweise angewendet werden

Geschosszahl: 4 Vollgeschosse

Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m

Ausnützung: AZ = 0.8

Dem Gewerbe dienende Bruttogeschossflächen im Eingangs- und Erdgeschoss werden zu 30% für die Ermittlung der Ausnützungsziffer angerechnet.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 70 Wohnzone W3

Diese Zone dient einer guten, baulichen Ausnützung der hierzu geeigneten Wohngebiete. Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser, sowie immissionsarme Gewerbebetriebe, die die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG/LSV einhalten, sind gestattet.

Bauweise: offen und geschlossen

Geschosszahl: 3 Vollgeschosse

Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m

Ausnützung: AZ = 0.8

Gewerbebetriebe im Erdgeschoss werden zu 60 % der Bruttogeschossfläche für die Ermittlung der Ausnützungsziffer angerechnet.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 71 Wohnzone W2

Diese Zone ist für Wohnzwecke mit niederer Ausnützung bestimmt und soll den Bau von Einfamilien- und Ferienhäusern fördern. Kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe, die die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG/LSV einhalten, sind gestattet. Terrassenhäuser sind zulässig.

Bauweise:	offen
Geschosszahl:	2 Vollgeschoss
Grenzabstand:	1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m
Ausnützung:	AZ = 0.4

In der W2 auf der Fiescheralp sind Terrassenhäuser nicht gestattet.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 72 Wohn- und Gewerbezone 3

Nutzungsart:	Diese Zone ist für Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.
Bauweise:	offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.
Geschosszahl:	3 Vollgeschosse
Grenzabstand:	Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.
Ausnutzungsziffer:	AZ = 0.8

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

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

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 73 Industrie- und Gewerbezone IG

Diese Zone ist für das Gewerbe bestimmt und alle störenden Betriebe, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Industrien, die nicht stärkere Immissionen verursachen als Gewerbebetriebe, sind gestattet. Es dürfen ebenfalls Abwartwohnungen errichtet werden. Der Gemeinderat legt in diesem Falle notwendige Randbedingungen in Bezug auf Sicherheitsvorschriften, gesundheitspolizeiliche und bauhygienische Vorschriften fest.

Bauweise: je nach Betrieb offen oder geschlossen

Grenzabstände: 1/3 der Höhe oder mind. 3.00 m

Ausnützung: es wird keine Ausnützung festgelegt.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Die Gewerbezone *Stägmatta* ist ausschliesslich für die kleingewerbliche Nutzung mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt. Reine Wohnbauten oder betriebszugehörige Wohnungen sind untersagt.

Art. 74 Zone für touristische Bauten TB (Feriendorf)

Nutzungsart: Diese Zone ist für touristische und öffentliche Bauten wie Gruppenunterkünfte, Restaurants, Sportanlagen, Zivilschutzanlagen usw. bestimmt.

Bauweise: angepasst an die bestehende Bausubstanz und in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt.

Dachgestaltung: Flachdächer sind ausdrücklich gestattet.

Geschosszahl: 3 Geschosse; bei Gesamtarealüberbauungen entscheidet die Baubehörde über eine evtl. Erhöhung der Geschosszahl.

Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade gemessen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 75 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öAöB

Diese Zone dient der Erstellung von öffentlichen Bauten, Anlagen, Grünflächen und anderen Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen.

Bauweise:	offen und geschlossen
Geschosszahl:	wird von Fall zu Fall festgelegt
Grenzabstände:	mindestens 1/3 der Höhe bzw. 3.00 m
Ausnützung:	wird von Fall zu Fall festgelegt
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II bis III

Art. 76 Campingzone C

Diese Zone ist für den Camping bestimmt. Betriebsbedingte Bauten sind zulässig. Die Erschliessung durch Strassen und Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat durch den Eigentümer zu erfolgen. Die Pläne müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

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

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 77 Sport- und Erholungszone Sp+E

Nutzungsart:	Die Sport- und Erholungszone ist ausschliesslich Bauten und Anlagen für Sport, Ausgleichssport, Spielplätze sowie den dazugehörigen Bauten und Einrichtungen reserviert.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Grenzabstand:	1/3 der Höhe, mind. aber 3.00 m

In den als Start- und Landeplatz bezeichneten Flächen für Deltagleiter und Gleitschirme ist der Start bzw. die Landung von Deltagleiter und Gleitschirme gestattet.

Innerhalb des Landeplatzes sowie in der westlich und östlich angrenzenden Hindernisfreiheitfläche sind bauliche Massnahmen wie Gebäude, Zäune oder sonstige Hindernisse, sowie das Pflanzen von Bäumen, die das Landen gefährden untersagt.

Die Eigentümer sind für die Nutzung der Parzellen als Start- und Landplatz angemessen zu entschädigen. Betrieb und Organisation für einen sicheren Flugbetrieb übernimmt eine Trägerschaft. Die Trägerschaft ist verantwortlich für die Sicherheit auf dem Start- und Landeplatz.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 78 Skipiste und Langlaufloipe

In der Zone für Skipisten/Langlaufloipe wird während der Zeit, in der Schnee liegt, die Skipiste bzw. Langlaufloipe angelegt. Bauten und Anlagen, die dem Skisport dienen, sind in dieser Zone zulässig. Die technische Beschneidung der Skipisten ist gestattet. Die gesetzlichen Bewilligungsverfahren sowie die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Grundsätze des Koordinationsblattes D.10 des kantonalen Richtplans sind dabei einzuhalten.

Im Bereich der Skipiste und der Loipe sind oberirdische Bauten, Veränderungen der Oberflächengestalt, feste Einzäunungen, Lagerplätze sowie weitere Massnahmen, die ein Anlegen der Skipiste bzw. Langlaufloipe behindern, untersagt. Einwachsende Stauden und Bäume im Bereich der Skipiste/Loipe können vom Pistenunterhaltsdienst entfernt werden. Der Eigentümer ist vorgängig zu orientieren.

Die durch das Anlegen der Skipiste/Loipe verursachten landwirtschaftlichen Mindererträge sind durch die Trägerschaft der Anlage abzugelten. Bauten und Anlagen für den Skisport, welche die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen können, sind möglichst zu vermeiden.

Art. 79 Natur- und Wildpark

Die Zone für den Natur- und Wildpark umfasst jene Flächen, die für den Bau und den Betrieb des Wildparkes notwendig sind. Betriebszugehörige Bauten und Einrichtungen sind gestattet. Die Ausgestaltung der Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bedürfnissen des Wildparkes.

Art. 80 Landschaftsschutzzone

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete sind grössere Geländebewegungen und Ablagerungen jedwelcher Art untersagt.

Das Fällen von Einzelbäumen und das Roden von geschützten Baumgruppen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung, wenn Ersatzpflanzungen von Bäumen der gleichen Art gesichert sind.

Art. 81 Naturschutzzone

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

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

Art. 82 Naturschonzone

In der Naturschonzone genießt das Birkwild besonderen Schutz. In diesem Gebiet ist insbesondere jegliches Variantenski fahren untersagt. Die LFE AG besorgt die Kennzeichnung des Gebietes mit Verbotstafeln gegen das Variantenski fahren und überwacht die entsprechenden Vorschriften.

Art. 83 Ufergehölz, Hecken und Einzelbäume (UFG)

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

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

Als Feldgehölze und Hecken gelten mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand durch die Jagdgesetzgebung sowie durch Art. 18 NHG geschützt. Notwendige Beseitigungen von Feldgehölzen und Hecken können durch den Gemeinderat in Absprache mit der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft bewilligt werden. Eine Bewilligung kann erteilt werden, wenn für angemessenen Ersatz gesorgt wird. Die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen in Schutzgebieten von nationaler und kantonaler Bedeutung erfordert eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz. Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock geschnitten werden.

Art. 84 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

- a) sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder
- b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Die Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäss den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden.

In den Landwirtschaftszonen dürfen Neubauten bewilligt werden, wenn sie der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung des Bodens oder der bäuerlichen Bevölkerung dienen. Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2. Gestattet sind überdies standortgebundene Bauten und Anlagen im Sinne der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

Die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach den übergeordneten Gesetzen und Verordnungen von Bund und Kanton (Raumplanungsgesetz, Baugesetz).

Die **geschützten Landwirtschaftszonen** sind Landwirtschaftszonen mit besonders wertvoller Flora oder Fauna.

Die angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist zu fördern, wobei folgende Auflagen einzuhalten sind:

- Verzicht auf den Einsatz von chemischen-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und mineralischen Düngemitteln.
- Auf diesen Wiesen sind Mähnutzungen wünschbar; der letzte Aufwuchs kann als

- Herbstweide genutzt werden.
- Der erste Schnitt darf erst nach der Blüte bestimmter Pflanzenarten erfolgen.

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

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 85 Zone Kompostplatz Fleschengaden

In der Zone Kompostplatz Fleschengaden ist die Annahme, die Zwischenlagerung und die Kompostierung von organischem Material zulässig. Betriebszugehörige mobile Anlagen sind erlaubt. Das Aufstellen von Sammelcontainern und Sammelmulden für separat gesammelte Wertstoffe ist gestattet. Die Nutzungsordnung wird in einem Betriebsreglement festgehalten.

Art. 86 Quell- und Grundwasserschutzzone

Die Quell- und Grundwasserschutzzone hat zum Ziel, das Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen.

Die Schutzzone wird unterteilt in:

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

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

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

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

Art. 87 Zone ohne Nutzungszuordnung

Die Zone ohne Nutzungszuordnung enthält jene Flächen im Kontaktbereich Wald - Bauzone, für die das Verfahren der Waldfeststellung eingeleitet wurde. Nach Abschluss des Waldfeststellungsverfahrens werden die als Wald definierten Flächen, im Kontaktbereich

Bauzone - Wald, dem Wald und die übrigen Flächen der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen.

Art. 88 Verkehrsanlagen VA

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

Art. 89 Wald- und Forstgebiete WD

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

Art. 90 Gefahrenzone

1. Gefahrenart und -stufe

Perimeter mit Naturgefahren umfassen Sektoren mit geologischen, hydrologischen und/oder nivologischen Gefahren. Diese Perimeter sind hinweisend im Sinne von Art. 11 und 31 kRPG auf den Zonenplänen festgelegt. Unterschieden werden Sektoren mit erheblicher (rot), mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdungsstufe, sowie indikativ diejenigen mit einer Restgefährdung (gelb-weiss) bei hydrologischen oder sehr selten bei geologischen Gefahren.

Die Gefahrenstufe der Erdbebengefährdung wird aufgrund der Karte, Erdbebengefährdung der Schweiz, nach SIA-Norm 261 bestimmt. Die Schutzmassnahmen werden im kantonalen Baugesetz und in der Verordnung geregelt.

2. Allgemeine Vorschriften

1. Bei Baubewilligungsgesuchen in Gefahrenzonen weist die Gemeindeverwaltung den Gesuchsteller auf die Gefahrenstufe sowie die zu treffenden Vorkehrungen hin.
2. Die vom Staatsrat homologierten Gefahrenperimeter (Karte und Vorschriften) sind für Gemeinde und Privatpersonen verbindlich. Gefahrenkarten, die von einem kantonalen Experten für gültig erklärt wurden, müssen auch vor der Homologation durch den Staatsrat berücksichtigt werden.-
3. Gemäss kantonalen Bauverordnung ist zu jedem Baugesuch innerhalb eines Gefahrenperimeters die Vormeinung des kantonalen Experten einzuholen. Bei Bauprojekten an Gewässern muss sowohl die hydrologische Gefahr als auch der Grenzabstand zum Gewässer, nach Art. 21 Wasserbauverordnung berücksichtigt werden.
4. Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb eines Gefahrenperimeters ist eine Expertise über die notwendigen Schutzmassnahmen erforderlich. Die Bewilligungsbehörde erteilt die Baubewilligung auf der Grundlage dieser Expertise (Art. 59, Bauverordnung), die auch vom kantonalen Experten überprüft werden muss. Die Umsetzung der Schutzmassnahmen wird von der Gemeinde kontrolliert.
5. Sämtliche Kosten für Fachgutachten, Schutzmassnahmen und Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

6. Bei sich verändernden instabilen Gefahrengebieten können die Schutzmassnahmen, in Absprache mit dem Kantonsgeologen, durch ein Überwachungsdispositiv ergänzt werden. Von der Gemeinde sind zudem sämtliche erforderlichen Massnahmen zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit zu ergreifen (Entwässerung, Wasserfassung, Regelung der Berieselung, Schutzwerke, Auszonung, usw.).
7. Bei Zunahme oder Abnahme der Gefahr nimmt die Gemeinde die nötigen Schritte zur Anpassung der Reglementsbestimmungen vor. Ebenso sind die homologierten Gefahrenkarten abzuändern, sobald neue Erkenntnisse vorliegen. Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde ausserordentliche Massnahmen, wie die Evakuierung der Zone anordnen oder entschädigungslos die erteilten Baubewilligungen zurückziehen.
8. Im Falle eines Schadenereignisses garantiert die Gemeinde keine Wiederherstellung der Zufahrtswege zu den privaten Parzellen; sie übernimmt auch keine Räumungskosten innerhalb dieser Grundstücke.-

3. Schneegefahr

Perimeter mit erheblicher Gefahr (rote Lawinengefahrenzzone)

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

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

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

Perimeter mit mittlerer Gefahr (blaue Lawinengefahrenzzone)

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

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

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

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

Perimeter mit geringer Gefahr (gelbe Lawinengefahrenzzone)

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

Gefährdete Zufahrt

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

Eisabstürze

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

4. Geologische und hydrologische Gefahren

Perimeter mit erheblicher Gefahr

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

Perimeter mit mittlerer Gefahr

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

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

bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

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

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- das Gebäude ist auf einer dichten, wasserbeständigen betonierten Bodenplatte zu errichten, das Untergeschoss ist in Stahlbeton, der einen steifen Kasten bildet, zu erstellen;

- alle gefassten Oberflächenwasser (Dächer, Zufahrtstrassen, andere undurchlässige Flächen) und Grundwasser (Drainage) sind mittels unverformbaren Leitungen an die kommunale Kanalisation anzuschliessen;
- die Aushubarbeiten sind gemäss den gültigen Sicherheitsnormen auszuführen.

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

Perimeter mit geringer Gefahr

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

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

5. Erdbebengefahr

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren Bauens. In den Zonen mit bedeutender menschlicher Tätigkeit ist die Gemeinde gehalten, eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III sowie Bauwerke, die unter die Störfallverordnung (StFV) fallen, nach SIA-Norm 261 verlangt.

Gemäss Art. 24, 36 und 42 der kantonalen Bauverordnung müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260ff betreffend Erdbebensicherheit erfüllen. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen sowie für Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbebengutachten beizulegen.

4.2 Besondere Vorschriften für Baulandumlegungen und Grenzregulierung

Art. 91 Baulandumlegung

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

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

1. durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberfläche gehört oder
2. durch Beschluss des Gemeinderates.

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

Art. 92 Grenzregulierung

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

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

5. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

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

6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 93 Ausnahmegewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist insbesondere zulässig:

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

Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

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

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

Art. 94 Altrechtliche Bauten

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

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

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

Abbruchreife altrechtliche Bauten, die nicht im Inventar der schützenswerten Bauten und Gebäudeanlagen aufgeführt sind, sind zu entfernen.

Art. 95 Gebühren

Für die baupolizeilichen Verrichtungen der Gemeinde und für die Benützung von öffentlichem Eigentum sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird in einem eigenen Tarifreglement festgesetzt.

Art. 96 Bussen

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

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

Art. 97 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes

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

Art. 98 Übergangsrecht

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

Art. 99 Inkrafttreten

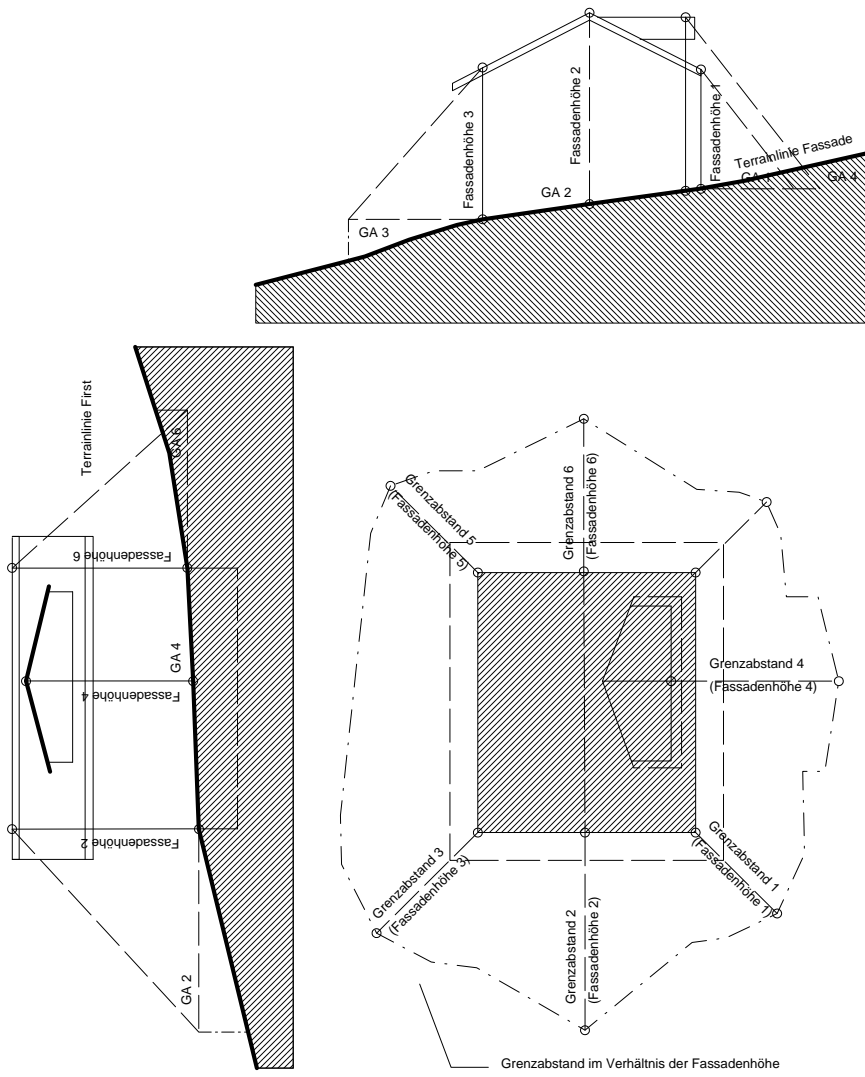
Dieses Baureglement tritt nach Genehmigung durch die Urversammlung am Tage der Anerkennung durch den Staatsrat in Kraft. Gleichzeitig werden auf diesen Zeitpunkt sämtliche bisherigen Bestimmungen, die diesem Baureglement widersprechen, namentlich das Baureglement der Gemeinde Fiesch vom 12. April 1989 und das Baureglement Kühboden vom 30. 9. 1976, aufgehoben.

Homologiert vom Staatsrat: 24. Juni 1998 / Änderungen am 09. Juni 2010

Grenzabstand

Abb.: 1

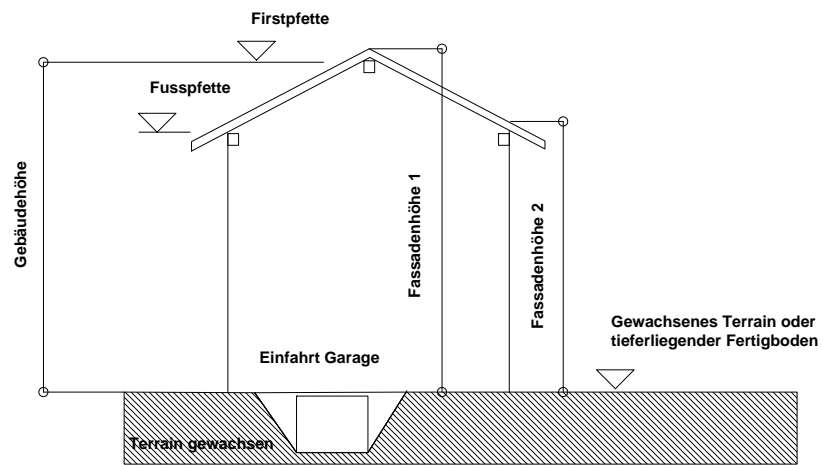
Art. 55 GBR



Gebäudehöhe

Abb.: 2

Art. 59 GBR



Geschosszahl

Abb.: 3

Art. 62 GBR

