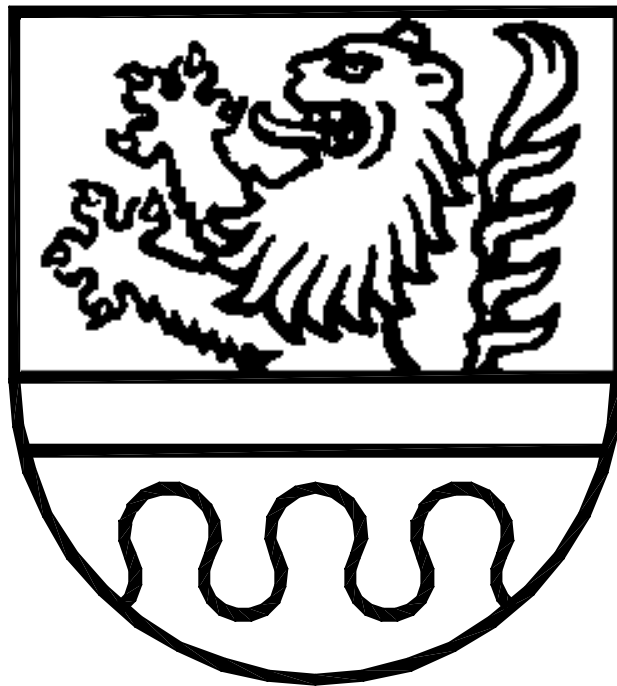


Gemeinde Tartar



Baugesetz

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Das vorliegende Baugesetz gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Tartar. Seine Vorschriften sind auf alle der Baubewilligungspflicht unterstehenden Bauvorhaben gemäss Art. 84 anwendbar.

Geltungsbereich

Art. 2

Das Baugesetz bezweckt die geordnete bauliche Entwicklung, die rationelle und sinnvolle Erschliessung des Baugebietes, die Erhaltung der Interessen der Land- und Forstwirtschaft, die Wahrung der Schönheit und der erhaltenswerten Eigenart des Ortes und der Landschaft, sowie die Wahrung des allgemeinen Wohles, der Sicherheit und Gesundheit aller Einwohner. Es dient der Entfaltung der baulichen Freiheit in den Schranken des öffentlichen Interesses und im Rahmen des ökonomischen Einsatzes der öffentlichen Mittel.

Zweck

Art. 3

Der Vollzug des Baugesetzes obliegt dem Gemeindevorstand als Baubehörde, soweit dieser Erlass nicht ausdrücklich etwas anderes festlegt. Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen, insbesondere die Baubewilligungen und er vertritt die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Zuständigkeit

Die zwingenden Bestimmungen des staatlichen Rechtes gehen den Bestimmungen dieses Baugesetzes vor und sind von der Baubehörde von Amtes wegen zu berücksichtigen.

Der Gemeindevorstand kann Sachverständige nach Bedarf zuziehen.

Art. 4

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Die Bewilligung kann an Bedingungen geknüpft und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Ausnahmen

Art. 5

Bauten und Bauteile aller Art, einschliesslich Reklameanlagen und Bemalungen, sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einordnen. Für die unter Denkmalschutz gestellten Objekte gelten die einschlägigen vertraglichen oder gesetzlichen Schutzbestimmungen. Der Erlass von Schutzverfügungen im Sinne von Art. 8 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz obliegen der

Orts- und Landschaftsschutz

Gemeindeversammlung.

Art. 6

Wird ein Gebäude in der Bauzone ganz oder teilweise abgerissen oder zerstört, so darf es binnen drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes im bisherigen Umfang wiederhergestellt werden.

Die Baubehörde kann in solchen Fällen geringfügige Abweichungen vom bisherigen Grundriss oder Baukubus gestatten, wenn dadurch eine bessere Ueberbauung ermöglicht und Privatrechte nicht verletzt werden.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Quartierplanung, der Bau- und Niveaulinien, der Parkierung und der Hygiene.

Innerhalb der Bauzone sind Zweckänderungen gestattet. Beim Wiederaufbau von Bauten ausserhalb der Bauzone gelten die Bestimmungen des Kantonalen Rechts.

Hofstattrecht

Art. 7

Der Gemeindevorstand kann eine generelle oder auf Teilgebieten beschränkte Bausperre für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen:

- a). bei Erlass oder Abänderung von Baulinien oder Quartierplänen
- b). bei Revision des Baugesetzes oder des Zonenplanes
- c). bei Erlass oder Revision des generellen Erschliessungsplanes und des generellen Gestaltungsplanes

Die Bausperre ist im Kantons- und Bezirksamtsblatt zu publizieren.

Während der Bausperre dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen können.

Eine Verlängerung der Bausperre mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.

Bausperre

II. Richtpläne

Art. 8

Im Richtplan werden die Grundzüge der zukünftigen Entwicklung, insbesondere in Bezug auf Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Finanzierung festgelegt. Spätere Änderungen der Grundordnung sollten mit dem Richtplan übereinstimmen.

Richtpläne werden von der Baubehörde erlassen und periodisch überprüft. Sie sind für die Organe der Gemeinde, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich. Sie werden jeweils der Gemeindeversammlung zur Kenntnisnahme unterbreitet. Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Kantonalem Raumplanungsgesetz: KRG Art. 14-17.

Richtplan

III. Grundordnung

Art. 9

Im Zonenplan 1 : 5000 ist das ganze Gemeindegebiet nach Art der Nutzung unter besonderer Berücksichtigung des Baugebietes (Zonenplan 1 : 1000) in folgende Zonen eingeteilt:

Zonenplan

1. Grundnutzung

- a) Dorfzone D
- b) Wohnzone W2
- c) Wohnzone W1
- d) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA
- e) Forstwirtschaftszone Wd, Af
- f) Landwirtschaftszone LW
- g) Übriges Gebiet Ue G

2. Ueberlagerte Nutzung

- h) Gefahrenzone GF
- i) Grundwasser- und Quellschutzzone GS
- j) Landschaftsschutzzone LS
- k) Materialablagerungszone

Die Zonen a) - d) umfassen die Bauzone. In Gebieten mit Zonen überlagerter Nutzung gelten zudem die Vorschriften der entsprechenden Grundnutzung.

Art. 10

Der generelle Gestaltungsplan ist die Summe der Vorschriften betreffend Gestaltung der einzelnen Bauten, der Siedlung und der Landschaft. Im generellen Gestaltungsplan oder Zonenplan kann für Teilgebiete die Quartierplanpflicht (Erschliessung, Gestaltung, Baulandumlegung) sowie die Bauberatung vorgeschrieben werden.

**Genereller
Gestaltungsplan**

Art. 11

Der generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung und für den Erlass von Baulinien und Quartierplänen.

Er enthält generelle Angaben über die Linienführung der Kanalisationen und Wasserversorgung sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Er bezeichnet in genereller Form die Linienführung der bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze und kann Angaben über die Breite der Fahrbahn, die Trottoirs und die Nebenanlagen enthalten.

**Genereller
Erschliessungsplan**

Art. 12

Der Finanzierungsplan enthält das Programm der zur Realisierung der Planung notwendigen Investitionen und die Grundsätze ihrer Finanzierung.

Finanzierungsplan

Art. 13

Der Zonenplan, das Baugebiet, der generelle Gestaltungsplan und der generelle Erschliessungsplan oder ihre Abänderung werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Interessierten können sich während dieser Frist schriftlich dazu äussern. Bevor die Pläne der Gemeindeversammlung vorgelegt werden, nimmt der Gemeindevorstand zu den Eingaben der Interessierten Stellung und teilt dies den Antragstellern schriftlich mit.

Der Finanzierungsplan wird mit der Möglichkeit, dazu Anregungen zu äussern, während der gleichen Frist aufgelegt. Über seine Annahme entscheidet der Gemeindevorstand.

Verfahren

IV. Zonenvorschriften

Art. 14

Die Bauweise in den einzelnen Zonen richtet sich nach dem Zonenschema und nach den Schemazeichnungen im Anhang, welche integrierende Bestandteile dieses Gesetzes bilden.

Die Beschreibung der Bauzonen und die zugehörigen Massvorschriften sind im Zonenschema enthalten.

Wenn die Grenze zwischen zwei Bauzonen ein Grundstück durchschneidet, so sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Für die übrigen Masse gelten die Vorschriften derjenigen Zone, in welcher der grössere Teile des Gebäudes zu stehen kommt.

**Zonenschema,
Bauzonen,
Zonengrenzen**

Art. 15

Die zur Forstwirtschaftszone gehörenden Flächen sind zu erhalten und stehen der forstwirtschaftlichen Pflege und Nutzung im Rahmen der Forstgesetzgebung zur Verfügung.

Darin dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Forstwirtschaft dienen.

Die im Zonenplan eingetragenen Waldflächen sind bezüglich Lage und Grösse nicht verbindlich. Die Waldbegrenzung ist nötigenfalls von den Forstorganen festzulegen.

**Forstwirtschaftszone
Wd**

Art. 16

Die im Zonenplan besonders gekennzeichneten Gebiete sind aufzuforsten.

**Aufforstungen
Af**

Art. 17

Die Landwirtschaftszone umfasst das für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete und für diese zu erhaltende Land.

Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. Gärtnereien sind ebenfalls erlaubt.

Für neue landwirtschaftliche Wohnbauten und Ökonomiegebäude kann die Baubehörde notwendige Anordnungen bezüglich

**Landwirtschaftszone
LW**

Stellung, Grösse und genauer Lage der Bauten treffen. Der Einordnung der Bauten in die Landschaft ist besondere Beachtung zu schenken.

Grundsätzlich gelten die Massvorschriften der Zone D.

Art. 18

Das übrige Gebiet umfasst die öffentlichen Gewässer, das der Kultur nicht fähige Land sowie Flächen, die noch keiner Nutzungszone zugewiesen sind. Es ist grundsätzlich nur wie bisher zu nutzen. Ueberwiegt die landwirtschaftliche Nutzung ist Art. 17 sinngemäss anzuwenden.

**Uebrig
Gebiet UeG**

Art. 19

Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Steinschlag, Wildbäche, Rufen, Rutschungen und Hochwasser oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

In der Gefahrenzone I dürfen keine Bauten erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hiezu eignen oder regelmässig besuchte Arbeitsstätten enthalten. Durch Naturgewalten zerstörte Bauten dürfen nicht wieder aufgebaut werden.

In der Gefahrenzone II dürfen Bauten nur bewilligt werden, wenn die in den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen getroffen werden.

**Gefahrenzone
GF**

Art. 20

Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende oder vorgesehenen Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung. Die Gemeinde erlässt nach Bedarf nach den Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung für jede ausgeschiedene Zone einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen I (Fassungsbereich), II (engere Schutzzone) und III (weitere Schutzzone) mit den zugehörigen Schutzzonenreglementen.

Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungseinschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen.

Bis zum Erlass dieser Pläne und Reglemente dürfen in den im Zonenplan ausgeschiedenen Grundwasser- und Quellschutzonen weder Bauten und Anlagen noch Materialentnahmen oder Ablagerungen bewilligt werden. Im Fassungsbereich ist der Weidegang verboten. Ausserdem sind nur Gründungen gestattet.

**Grundwasser-
und Quell-
schutzzone GS**

Art. 21

Die Landschaftsschutzzone schützt Gewässer und ihre Ufer, besonders schöne oder naturkundlich bedeutsame Landschaften, Ortsbilder, Waldränder und Aussichtslogen vor der Verbauung.

Die Erstellung neuer Hochbauten ist untersagt. Bestehende Bauten dürfen erneuert und im Rahmen der Bestimmungen der Grundnutzung angemessen erweitert werden, sofern ihre äussere Gestaltung sich unaufdringlich in das Landschaftsbild einfügt. Vor

**Landschafts-
schutzzone LS**

der Erteilung der Baubewilligung ist das Amt für Natur- und Landschaftspflege anzuhören.

Bei der Erstellung von Strassen und Wegen sowie bei anderen zulässigen baulichen Massnahmen ist der Einordnung in das Landschaftsbild grösste Beachtung zu schenken.

Art. 22

In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden. Die Materialablagerungsfläche ist nach Abschluss der Ablagerung im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde kann Gebühren erheben, die für die Erstellung, den Unterhalt und die Wiederherstellung erforderlich sind.

**Materialab-
lagerungszone**

V. Planungsrechtliche Begriffe

Art. 23

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

**Ausnützung-
ziffer AZ**

$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- oder unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten.

Im Dachgeschoss werden, ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung, jene Flächen angerechnet, deren lichte Höhe mindestens 1.40 m beträgt. Bastel- und Fitnessräume werden angerechnet.

Estrichräume können ausnahmsweise nicht angerechnet werden, wenn die Nutzungsbeschränkung im Grundbuch angemerkt wird.

Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, nämlich

- a) zu Wohnungen gehörende Waschküchen, Keller-, Trocken-, Heiz-, Kohlen- und Tankräume
- b) Maschinenräume für Lift, Ventilations- und Klimaanlage
- c) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- e) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
- f) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen

Als Grundstücksfläche wird dasjenige vermarktete Land angerechnet, das von der Baueingabe erfasst und baulich noch

nicht ausgenutzt ist. Fahrbahn, Zufahrts- und Trottoirflächen werden abgezogen. Wo zukünftige Strassen vorgesehen sind, werden die dafür benötigten Flächen ebenfalls abgezogen. Hauszufahrten und Hausparkplätze dürfen angerechnet werden. Die Baubehörde kann verfügen, dass die Beanspruchung eines Grundstückes für die Berechnung des Ausnutzungsmasses im Grundbuch angemerkt wird. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf der abgetrennte Teil nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.

Art. 24

Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Fassade oder Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten.

Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Haupt-Wohnräume massgebend. Lässt sich daraus die Hauptfassade nicht ermitteln, so ist die Stellung der Nachbargebäude sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifelsfalle entscheidet die Baubehörde über den anwendbaren Grenzabstand.

Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

Gegenüber bestehenden Bauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, muss nur der Grenzabstand eingehalten werden, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist die Baubehörde ermächtigt, eine Vergrösserung des Gebäudeabstandes bis auf das baugesetzliche Mass zu verlangen.

Bei Bauvorhaben auf Parzellen an der Grenze zwischen Bauzone und Nichtbauzone, kann die Baubehörde geringere Grenzabstände gestatten. Die nach Art. 114 EG zum ZGB einzuhaltenen Grenzabstände sind einzuhalten, sofern kein Näherbaurecht vereinbart wird.

Auskragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Hauseingänge dürfen in den kleinen Grenzabstand hineinragen mit 1 m in der Dorfzone und 1.50 m in den übrigen Zonen, sofern die Länge der auskragenden Teile höchstens ein Drittel der Fassadenlänge einnimmt; in den grossen Grenzabstand hineinragen mit max. 2.0 m in allen Zonen und ohne Beschränkung der Länge.

Für unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, beträgt der minimale Grenzabstand 0.5 m. An- und Nebenbauten können bis 2.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn sie gemäss Art. 21 keine anrechenbaren Geschossflächen enthalten, die Gebäudehöhe nicht höher als 3.0 m, der First nicht höher als 4.0 m und ihre Geschossfläche nicht grösser als 40 m² ist. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen Nebenbauten an die

Grenz- und Gebäudeabstand

Grenze gestellt werden.

Düngereinrichtungen dürfen mit weniger als 4.0 m Abstand vom benachbarten Gebäude oder weniger als 2.5 m von der Grenze des benachbarten Bodens nur mit Bewilligung des Nachbarn erstellt werden. Der Weiterbestand bestehender Einrichtungen bleibt gewährleistet.

Art. 25

Zwischen Hochbauten auf dem gleichen oder auf benachbarten Grundstücken ist die Summe zweier Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann eine ungleiche Verteilung der Grenzabstände zwischen Nachbargrundstücken wie auch eine ausnahmsweise Herabsetzung der Gebäudeabstände gestatten, sofern die feuerpolizeilichen Abstandsvorschriften eingehalten sind und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Veränderungen von Grenz- und Gebäudeabständen zwischen benachbarten Parzellen dürfen nur bei Vorliegen entsprechender Grunddienstbarkeitsverträge gestattet werden.

Näherbaurecht

Art. 26

Die Baubehörde kann im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen sowie Art. 24 das Zusammenbauen selbständiger Bauten gestatten:

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut oder die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden
- b) wenn bei einseitigem Grenzbau die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dieser sich überdies verpflichtet, bei einer Ueberbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Grenzbaurecht

Art. 27

Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Gebäudeabstand von 12 m, gegenüber Hochwald ein solcher von 20 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand gegenüber Niederwald kann angemessen reduziert werden, er muss jedoch mindestens 5 m betragen.

Bei Bauvorhaben im Bereich von Waldparzellen ist von den Forstorganen jeweils die Waldumgrenzungslinie und die Waldart festzulegen.

Gewässer- und Waldrandabstand

Art. 28

Längs Strassen ohne Baulinien gelten folgende Grenzabstände:

- a) für Hochbauten der zonengemäss kleine Grenzabstand bzw. der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf der andern Strassenseite
- b) für An- und Nebenbauten gemäss Art. 24 3.5 m; vorbehalten bleiben Bauten im Sinne von Art. 74

Grenzabstand an Strassen ohne Baulinie

- c) für Mauern 0.5 m
- d) für Sockel und Zäune 0.5 m
- e) Böschungsfuss 0.5 m

Gegenüber Kantonsstrassen gelten zudem die übergeordneten Vorschriften des Strassengesetzes.

Art. 29

Als Gebäudelänge gilt die grössere zusammengebaute Gebäudeseite. Die max. Gebäudelänge darf um das Mass der Gebäuderücksprünge verlängert werden, jedoch um max. 3 m. Für die Ermittlung der Gebäudelänge müssen eingeschossige, nicht anrechenbare An- und Nebenbauten gemäss Art. 24 nicht berechnet werden. Die Baubehörde kann für landwirtschaftliche Bauten Ausnahmen bewilligen.

Gebäudelänge

Art. 30

Das Mass zwischen dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der höchsten Fassade und dem höchstgelegenen Schnittpunkt von Umfassungswand und Oberkante Dachhaut bezeichnet die Gebäudehöhe.

Die Firsthöhe bemisst sich analog der Gebäudehöhe jedoch bis zum höchsten Punkt des geneigten Daches.

Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.

Für Bauten, für die im Rahmen dieses Gesetzes ausnahmsweise Mehrhöhen bewilligt werden, ist der allseitige Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe zu verlängern.

Ausgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagenzufahrten und Hauseingänge sind gestattet, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird.

Wird mehr ausgegraben, so wird die Gebäude- und Firsthöhe vom neuen abgegrabenen Geländeverlauf aus gemessen. Grössere Aufschüttungen vor den Fassaden sind bewilligungspflichtig.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 31

Grundsätzlich gilt die offen Bauweise. Werden drei und mehr an sich selbständige Gebäude mit separatem Eingang zu einer baulichen Einheit vereinigt, liegt geschlossene Bauweise vor.

Die geschlossene Bauweise und Sonderbauweise sind nur auf Grund von Quartiergestaltungsplänen zulässig.

Bauweise

VI. Erschliessungsvorschriften

Art. 32

Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Baugesuch den Vorschriften dieses Baugesetzes entspricht und das Grundstück baureif ist.

Baureife

Ein Grundstück ist baureif, wenn

- a) es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allfällig durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird
- b) eine hinreichende, auch im Winter benützbare Zufahrt besteht und diese, auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes gesichert ist
- c) die Abwässer auf einwandfreie Art beseitigt werden können und
- d) die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sichergestellt ist.

Soweit Wege oder Privatstrassen als Zufahrt dienen, muss der Bauherr vor Baubeginn die erforderlichen Benützungsrechte ausweisen. Durchfahrtsrechte und andere Servitute müssen im Grundbuch eingetragen bzw. übertragen werden. Das zu überbauende Grundstück muss vermarktet werden, allfällige Grenzbereinigungen sind vor Erteilung der Baubewilligung zu regeln.

Art. 33

Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglementes und der jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Ausführung der im generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen.

Der Zonenplan unterteilt die Bauzone in zwei Erschliessungs-etappen. Die Gemeindeversammlung kann die Gebiete der zweiten Etappe nach Bedarf in die erste Etappe umteilen. Umetappierungen bedürfen der Genehmigung durch die Regierung.

Art. 34

In der ersten Etappe ist die Erschliessung ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Genehmigung der erforderlichen Kredite für die Ergänzung der Erschliessungsanlagen gemäss generellem Erschliessungsplan und den genehmigten Projekten. Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten. Die Gemeinde kann für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten verlangen. Die Quartiererschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 35

Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Erschliessung mit Zustimmung der Baubehörde nach dem generellen Erschliessungsplan von den interessierten Grundeigentümern selbst auf eigene Kosten ausgeführt wird oder die

**Erschliessung,
Etappen**

**Baugebiet
1. Etappe**

**Baugebiet
2. Etappe**

Grundeigentümer die Erstellung der Anlagen durch die Gemeinde vorfinanzieren.

Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Planung sämtlicher Erschliessungsanlagen nach den Vorschriften der Gemeinde erfolgt und die Erschliessung nach diesen Plänen auf Kosten des Bauherrn sichergestellt ist. Die Gemeinde kann verlangen, dass vorgängig das Quartierplanverfahren durchgeführt wird, wobei dann die Erschliessungskosten auf alle beteiligten Grundeigentümer auf-zuteilen sind. Die Gemeinde kann Projektierung, Arbeitsvergebung und Bauleitung selbst übernehmen oder zumindest beaufsichtigen. Auf Verlangen müssen Kostenvoranschläge, Arbeitsvergebungen und Abrechnungen der Baubehörde zur Genehmigung eingereicht werden.

Art. 36

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für den Erlass von Wasser und Kanalisationsreglementen und des Strassenreglementes. Die Erschliessungsreglemente regeln die technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen.

Für Erschliessungen im Rahmen von Quartierplanungen bleiben die Bestimmungen über die Quartierplanung vorbehalten. Soweit Vorschriften fehlen, sind die Bestimmungen der Erschliessungsreglemente subsidär auch bei Quartierplanungen anwendbar.

Erschliessungsreglement

Art. 37

Die von der Gemeinde erstellten oder von den Grundeigentümern vorfinanzierten Erschliessungsanlagen sind, soweit sie nicht auf Boden der Gemeinde erstellt werden, in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.

Der Unterhalt der im Eigentum der Gemeinde stehenden Erschliessungsanlagen obliegt grundsätzlich der Gemeinde.

Die Gemeinde kann jedoch den Unterhalt und die Schneeräumung von Erschliessungsanlagen der zweiten Etappe ausschliessen und den interessierten Grundeigentümern überlassen. Mit der Ueberführung der entsprechenden Gebiete in die erste Etappe geht indessen auch der Unterhalt dieser Anlagen auf die Gemeinde über.

Eigentum an der Erschliessungsanlage, Unterhalt

Art. 38

Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers durch Beschluss der Baubehörde private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den Normen der Gemeinde entsprechen, übernehmen. Die Uebernahme in das Eigentum der Gemeinde hat unentgeltlich zu erfolgen. Strassen müssen zumindest den technischen Anforderungen des Motorfahrzeugverkehrs in bezug auf Entwässerung, Linienführung und Einmündungsradien entsprechen, mit hartem Belag versehen sein und dürfen höchstens ein Gefälle von 15% aufweisen.

Vorbehalten bleibt die Uebernahme privater Erschliessungs-

Uebernahme privater Erschliessungsanlagen

anlagen auf dem Enteignungsweg.

VII. Gestaltungsvorschriften

Art. 39

Bauvorhaben, Terrainveränderungen, Mauern, Lagerplätze, Bemalungen, Reklameanlagen und Antennen welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Ort- oder Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Die Baubehörde hat solche Vorhaben zu verweigern. Besondere Rücksicht auf die bestehende Ueberbauung ist im Bereich und in der Nähe der Dorfzone geboten.

Erfüllen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung die erforderlichen Anforderungen nicht, können angemessene Verbesserungen verlangt werden.

Gestaltung und Einordnung

Für die Fassadengestaltung gelten folgende Richtlinien:

- Mauerwerk ist in hellen Farben zu verputzen
- Holz als typisches Gestaltungselement der Region sollte vermehrt verwendet werden; insbesondere in der Nachbarschaft von Holzbauten
- Umfassungswände aus Holz oder Holzverkleidung sind naturfarben oder in einer braunen matten Farbe zu halten
- Fensterläden sind in den ortsüblichen Farben zu streichen

Mehr als zwei in Form und Gestaltung gleiche Bauten im gleichen Gebiet dürfen nur aufgrund von Quartiergestaltungsplänen erstellt werden, wobei eine schematische Bauweise zu verhindern ist. Die Baubehörde kann Baubewilligungen mit Auflagen inbezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden und Wiederherstellungspläne verlangen. Für die Neupflanzungen gelten die zivilgesetzlichen Grenzabstände (EG ZGB Art. 126).

Art. 40

Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen anzugleichen. Bei Steildächern sind Schneefänge anzubringen. Die minimale Dachneigung beträgt 17°, die maximale Dachneigung 32°.

Kleinere Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie nicht breiter als 1.5 m und ihre Länge insgesamt 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreitet und wenn die architektonische Gestaltung befriedigt.

Dachvorschriften

- Die Giebelseite ist grundsätzlich dem Tal zuzuwenden; die Baubehörde kann ausnahmsweise bei steilen Hanglagen und im Zusammenhang mit Quartiergestaltungsplänen für die Giebelseite eine andere Orientierung bewilligen.
- Vorbehalten anderslautender Bestimmungen im Zonenschema sind ausser Satteldächern beidseitig gleicher Neigung keine anderen Dachformen gestattet. Die Neigung von Pultdächern bei Anbauten hat derjenige des Hauptdaches zu entsprechen.

- Auf-, An- und Nebenbauten sowie bei Gewerbebauten können ausnahmsweise Pult- und Flachdächer gestattet werden, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird oder andere wichtige Gründe eine abweichende Dachgestaltung erfordern.
- Blechdächer, mit Ausnahme von Kupferblech, sind in der Bauzone nicht gestattet. Dachvorsprünge sind abhängig vom Gebäudevolumen zu bemessen und müssen allseitig mindestens 50 cm betragen.
- Auf niederen Bauten kann die Baubehörde kleinere Dachvorsprünge bewilligen.

Weitere Bestimmungen zur Dachgestaltung sind im Zonenschema aufgeführt.

Art. 41

Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden. Andere Reklameanlagen mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Bereich von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet. Die Baubehörde kann die Erstellung von Gemeinschaftsantennen und den Anschluss an solche vorschreiben.

Reklamen und Antennen

Art. 42

Sonnenkollektoren und Wärmepumpen sind zu bewilligen, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche und bebaute Umwelt zu befürchten sind. Sonnenkollektoren sind in die Gebäudeoberfläche einzugliedern oder in die Umgebung einzupassen. Bei geschützten oder schützenswerten Bauten oder Baugruppen kann die Baubehörde Sonnenkollektoren verbieten.

Die Baubehörde kann provisorische Bewilligungen erteilen und diese mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

Sonnenkollektoren und Wärmepumpen

Art. 43

Die Obstbäume in den durch den generellen Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Abgestorbene oder nicht mehr ertragreiche Obstbäume dürfen nur durch hochstämmige oder wenigstens mittelhohe Bäume ersetzt werden. Bei Bauvorhaben ist auf den Baumbestand soweit wie möglich Rücksicht zu nehmen. Bäume, die Bauvorhaben zu weichen haben, müssen jedoch nicht ersetzt werden.

Die im generellen Gestaltungsplan speziell bezeichneten schützenswerten Feldgehölze, Gebüsch- und Baumgruppen dürfen weder zerstört noch gerodet werden. Sie sind in ihrem Charakter

Geschützte Baumgärten, Feldgehölze

zu erhalten.

Art. 44

Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Einfriedungen bis 100 cm Höhe dürfen an die Grenze gestellt werden. Gegenüber Strassengrenzen gilt ein Sockel- und Zaunabstand von 50 cm. Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.5 m eingehalten und eine Neigung von 1 : 1 nicht überschritten wird.

Böschungen über 150 cm sind zu terrasieren. Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 1.00 m an die Nachbargrenze gestellt werden, höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

**Einfriedungen,
Böschungen,
Stützmauern**

Art. 45

Die Errichtung und der Betrieb von Campingplätzen wie auch das ständige Stationieren von Wohnwagen im Freien ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

Die Baubehörde kann für das Aufstellen von Zelten zeitlich beschränkte und ortsgebundene Bewilligungen erteilen.

**Camping-
plätze**

VIII. Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien

Art. 46

Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass von Bau- und Niveaulinien, längs öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen. Diese sollen eine gute Ausnützung des Bodens, eine zweckmässige Ueberbauung sowie übersichtliche und sichere Verkehrsverbindungen gewährleisten.

Es ist besonders auf die Sicherheit des Verkehrs, die Wohnhygiene und eine mögliche Strassenverbreiterung Rücksicht zu nehmen.

Zur Freihaltung von Waldrändern und Gewässerufern können Baulinien gezogen werden.

Die Niveaulinien sind durch das Längenprofil der Strasse gegeben und bilden die Basis für die Höhenlage der Bauten sowie der Einfahrten und Eingänge.

Unterirdische Bauten und Bauteile, einschliesslich der Oel- und Benzintanks, dürfen nicht im Baulinienbereich erstellt werden. Ausnahmen können gegen Revers gestattet werden.

Der vor der Baulinie befindliche Teil eines Grundstückes bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone usw. dürfen höchstens 1.5 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie die Durchfahrts Höhe von 4.5 m und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

**Bau- und
Niveaulinien**

Art. 47

Wo das öffentliche Interesse für ein abgegrenztes Gebiet die Freihaltung von Aussichtslagen oder eine ganz bestimmte Situierung der Ueberbauung rechtfertigt, können Baugestaltungslinien gelegt werden. Diese bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der einzelnen Bauten.

Baugestaltungslinien

Art. 48

Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Bestehende Gebäude

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Die Belastung eines Grundstückes mit Baulinien berechtigt nur dann zu einer Entschädigung, wenn damit ein enteignungsähnlicher Tatbestand im Sinne der allgemeinen Praxis gegeben ist.

Art. 49

Die Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien werden öffentlich aufgelegt. Innert 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümer bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.

Verfahren

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen.

Der Entscheid wird den Einsprechern schriftlich mitgeteilt.

IX. Quartierplanung

Art. 50

Um ein bestimmtes umgrenztes Baugebiet zweckmässig zu erschliessen, kann die Baubehörde die Durchführung des Quartierplanverfahrens verfügen. Es ist vor allem dort anzuwenden, wo ein noch nicht erschlossenes oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut oder ein überbautes Quartier saniert werden soll, oder wo die Erstellung einzelner Bauten die Erschwerung der späteren Erschliessung vorhersehen lässt.

Zweck

Art. 51

Bei der Planung der Quartiererschliessung ist dafür zu sorgen, dass die Quartierstrassen und Werkleitungen technisch richtig angelegt und hinreichend dimensioniert werden. Dabei ist eine genügende Erschliessung des Quartiers bei vollständiger Ueberbauung und eine zweckmässige Verbindung mit dem öffentlichen Strassen- und Leitungsnetz der Gemeinde, sowie demjenigen benachbarter Quartiere zu gewährleisten.

Quartiererschliessung

Die Strassenanlage umfasst die Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze und ähnliches sowie Grünstreifen, ferner die Nebenanlagen der

Strassen, wie Strassenbeleuchtung und Strassenentwässerung. Es sind die den Bedürfnissen des Quartiers dienenden Werkleitungen, wie Wasserversorgung und Abwasseranlagen vorzusehen. Der Quartierserschliessungsplan enthält in der Regel Bau- und Niveaulinien.

Andere Erschliessungsanlagen, wie Leitungen für Elektrisch und Telefon, Leitungen für den Sammelempfang von Radio und Fernsehen und dergleichen können im Einvernehmen mit den betreffenden Werken ebenfalls in den Quartierplan einbezogen werden.

Art. 52

Für die Kosten der Grunderschliessung gilt die allgemeine gesetzliche Regelung der Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde und den Privaten. Im privaten Verfahren haben die Grundeigentümer die Kostenteilung selbst vorzunehmen. Im amtlichen Verfahren werden die Kosten der Quartierserschliessung nach den Grundsätzen des Perimeters auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt. Der entsprechende Kostenverteiler bildet einen Bestandteil des Genehmigungsbeschlusses.

Im privaten Quartierplan kann der Kostenverteiler auch vom Verfahren abgetrennt und durch die Baubehörde festgelegt werden.

Erschliessungskosten

Art. 53

Durch die Quartiergestaltungspläne wird die Gestaltung der Bauten und der Umgebung in bestimmten Gebieten in Abänderung oder Ergänzung des Baugesetzes im Einzelnen geregelt. Diese Pläne bestimmen Zahl, Art, Lage und äussere Abmessungen der Bauten.

Quartiergestaltung

Art. 54

Quartiergestaltungspläne sind zu erlassen, wo diese im generellen Gestaltungsplan vorgesehen oder zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist.

Bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung, so kann die Baubehörde gestatten, dass die Gebäudeabstände (Reduktion auf max. 5 m) und Grenzabstände und die Gebäudelängen (Vergrösserung um max. 10 m) nach architektonischen Kriterien bestimmt werden. Geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Baubehörde kann ferner die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab massvoll aufgeschüttetem Terrain zulassen, wenn sich eine Aufschüttung aus gestalterischen Gründen aufdrängt.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Vor Baubeginn ist durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch dafür Gewähr zu bieten, dass das Areal nicht anders als nach den bewilligten Plänen überbaut wird.

Quartiergestaltungspläne

Art. 55

Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen können angeordnet werden:

**Bauland-
umlegung**

- a) wenn von neuen öffentlichen Strassen oder Baulinien durchschnittene oder parallel zur Strasse liegende Grundstücke nicht mehr überbaut werden können
- b) wenn einzelne Grundstücke eines neu zu erschliessenden Gebietes nach ihrer Form für eine Überbauung ungeeignet sind
- c) bei der Erstellung von Quartiererschliessungsplänen

Die Baubehörde ist zur Durchführung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Art. 56

Bei Baulandumlegungen wird die von den Verkehrsanlagen beanspruchte Bodenfläche von der Gesamtfläche abgezogen und der Rest in der Weise neu parzelliert, dass jeder Beteiligte einen Anteil proportional seinem Anspruch an der Gesamtfläche und am Wert erhält, wobei die bisherigen Vorzüge und Nachteile jedes Grundstückes nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.

Neuzuteilung

Art. 57

Wer ein überbaubares Grundstück eingeworfen hat, kann einen Baugrund von annähernd gleichem Umfang und Wert beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mehr mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden.

Wer dagegen ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Wohnhauses nach den Vorschriften dieses Baugesetzes nicht möglich gewesen wäre, kann gegen volle Entschädigung (ohne Abzug für Verkehrsanlagen) ausgekauft werden.

Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen.

**Real- oder
Barersatz**

Art. 58

Für den Landabzug für Verkehrs- und Gemeinschaftsanlagen des Quartiers wird keine Entschädigung geleistet. Übernimmt die Gemeinde Boden für Strassen und öffentliche Anlagen, die nicht nur dem Quartier dienen, so hat sie dafür eine Entschädigung zu leisten, die dem Anteil des öffentlichen Interesses entspricht. Kommt keine Einigung über den Bodenwert zustande, so wird dieser durch die Enteignungsbehörde festgesetzt.

Die von der Gemeinde geleistete Entschädigung wird den am Zusammenlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümern nach Massgabe des von ihnen eingeworfenen Landes ausbezahlt oder gutgeschrieben. Quartierstrassen werden in der Regel den beteiligten Grundeigentümern zu Miteigentum zugewiesen.

**Entschädigung
für Landerwerb**

Art. 59

Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsban beschliessen. Dieser ist im Amtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Während des Umlegungsbanes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über Grundstücke getroffen werden, die die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren würden.

Der Umlegungsban kann für ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft angemessen verlängert werden.

**Umlegungs-
ban**

Art. 60

Die grundbuchliche Eintragung der Neuzuteilung erfolgt, nachdem der Entscheid der Baubehörde in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.

Für die aus der Baulandumlegung geschuldeten Entschädigungen und Kostenanteile besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 Ziff. 4 EG zum ZGB.

Ist die Neuzuteilung genehmigt, so müssen die neuen Grenzen innert 6 Monaten verpflockt und anschliessend vermarktet werden.

**Grundbuch,
Pfandrechte**

Art. 61

Die Baubehörde entscheidet über die Einleitung des Quartierplanverfahrens und über die Abgrenzung des Quartierplangebietes. Sie gibt den vorgesehenen Umfang der Quartierplanung bekannt (Quartierplanerschliessung, Baulandumlegung, Quartiergestaltung). Sie entscheidet von Amtes wegen oder ist zur Einleitung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Der Einleitungsbeschluss wird publiziert und sämtlichen beteiligten Grundeigentümern schriftlich unter Hinweis auf die Rekursmöglichkeit innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht mitgeteilt.

Verfahren

Art. 62

Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses können die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke den Quartierplan selber aufstellen und der Baubehörde zur Genehmigung einreichen. Allenfalls notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Falle auf privatrechtlichem Weg durchzuführen.

**Privates
Quartierplan-
verfahren**

Art. 63

Ist die Durchführung der Quartierplanung beschlossen und können sich die Grundeigentümer über die Durchführung des privaten Quartierplanverfahrens nicht einigen oder kann ihr Quartierplan von der Baubehörde nicht genehmigt werden, ist das amtliche Verfahren durchzuführen.

Die Baubehörde lässt durch eine fachliche geeignete Stelle einen

**Amtliches
Quartierplan-
verfahren**

Quartierplan ausarbeiten. Der Entwurf ist den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten und ihre Anregungen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.

Art. 64

Nach Abschluss der privaten oder amtlichen Quartierplanung legt die Baubehörde die notwendigen Akten während 30 Tagen öffentlich auf und benachrichtigt schriftlich die betroffenen Eigentümer.

Auflage

Die Auflage umfasst die erforderlichen Pläne und Vorschriften nebst allfälligen Fachgutachten sowie Kostenverteiler und Berichte. Bei Baulandumlegungen enthält die Auflage zudem:

- Festsetzung und Bewertung des alten Besitzstandes
- Festsetzung und Bewertung der Neuzuteilung
- Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung der Gemeinde an die beteiligten Grundeigentümer
- die an ausgekaufte Grundeigentümer zu entrichtende Entschädigung

Während der öffentlichen Auflage kann jedermann, der ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Quartierplan zu widersetzen, bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn aufgrund von Einsprachen der Quartierplan und die damit verbundenen besonderen Bauvorschriften geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben innert einer Frist von 20 Tagen.

Art. 65

Nach Erledigung des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes. Die Genehmigung ist in üblicher Weise zu veröffentlichen und sämtlichen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern unter Hinweis auf die Rekursmöglichkeit schriftlich mitzuteilen.

Genehmigung

Art. 66

Rechtskräftige Quartierpläne sind für die Gemeinde und für die Grundeigentümer verbindlich. Der Quartierplan ist im Grundbuch anzumerken.

Wirkung

Art. 67

Die Kosten der Quartierplanung werden in der Regel den beteiligten Grundeigentümern auferlegt und nach Massgabe der Grundstücksfläche auf diese verteilt. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind unter diesen aufzuteilen.

Planungskosten

X. Allgemeine Vorschriften

Art. 68

Jede Baute muss so erstellt werden, dass die für seine Zwecke notwendige Festigkeit gesichert ist. Bauten sind so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere noch fremdes Eigentum gefährdet werden. Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk- und Lagerplätze. Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.

**Festigkeit und
Feuer-
sicherheit**

Art. 69

Alle Bauten sind so zu erstellen, dass sämtliche Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nach den anerkannten Regeln der Baukunde gegen Kälte und Feuchtigkeit ausreichend isoliert sind und genügende Belichtung und Beleuchtung aufweisen.

Gesundheit

Art. 70

Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu erhalten. Gefährdet ein Bauwerk infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Sicherheitsmassnahmen verpflichtet werden. Kommt er dieser Weisung nicht nach, so werden die Arbeiten auf seine Kosten durch die Gemeinde angeordnet. Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Abbrüche, Auffüllungen, Steinbrüche usw. entstanden sind.

**Unterhalt der
Bauten**

Art. 71

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

Immissionen

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken.
- c) Betriebe mit weitergehenden Immissionen gelten als stark störend.

Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Die Baubehörde kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Immissionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Betriebe und Anlagen, welche nachteilige Einwirkungen auf Wohn- oder Landwirtschaftsgebiete haben könnten, sind in allen Zonen untersagt. Dies gilt insbesondere für Betriebe, deren Auswirkungen

eine Gefahr für Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen, die Sauberkeit der Luft oder des Wassers gefährden oder die Ruhe in den Wohngebieten stören würden.

Bei der Beurteilung der Immissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Art. 72

Mistlege und Jauchekasten sind so anzulegen und einzurichten, dass die Nachbarschaft keinen unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt wird. Der Abfluss von Jauche auf öffentliche und private Böden sowie die Einleitung in die öffentlichen Werkleitungen ist verboten. Die Baubehörde kann den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heubelüftungen zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung der Immissionen verlangen.

**Immissionen
von landwirt-
schaftlichen
Bauten und
Anlagen**

Art. 73

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiten, der Anwohner und der Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Massnahmen zu treffen. Die Baubehörde ist befugt, bei Bauarbeiten die Lärm und lästige Gerüche verursachen, die Bauzeiten unter Berücksichtigung der Interessen der entsprechenden Quartiere zu bestimmen.

In der Zeit von 19.00 - 07.30 und 12.00 - 13.00 ist jegliche Störung durch Bauarbeiten untersagt.

Durch Bauarbeiten verschmutzte Strassen sind anschliessend zu reinigen.

**Bauarbeiten
und Bauzeiten**

Art. 74

Eine über den normalen Gemeindegebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung der Baubehörde und gegen Entrichtung einer Gebühr zulässig.

Für die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch vorspringende Gebäudeteile oder Reklameanlagen bedarf es ebenfalls der Bewilligung durch der Baubehörde.

**Benützung des
öffentlichen
Grundes und
Luftraumes**

Art. 75

Die Gemeinde ist berechtigt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken öffentliche Einrichtungen, wie Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten etc. Entschädigungslos anzubringen, wobei sie sich jedoch mit dem betreffenden Bodenbesitzer zu verständigen hat.

**Oeffentliche
Duldungs-
pflicht**

Art. 76

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von Ihnen erzeugten Emmissionen. Bei der Beurteilung der Emmissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Emmissionen

1. Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die Ihrem Wesen nach in

Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.

2. Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
3. Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

XI. Erschliessungsanlagen

Art. 77

Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5 m von der projektierten Strassengrenze entfernt sein. Rampen und Hauszufahrten dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen; zwischen dem Strassenrand und dem Beginn der starken Neigung muss eine flache Strecke mit maximal 3% Gefälle von mindestens 4 m Länge gebaut werden.

Bei Einbau von Garagen in bestehende Gebäude und neue Gebäude in der Dorf-one kann die Baubehörde kleinere Abstände bewilligen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

Ausfahren

Art. 78

Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten hat der Bauherr auf seinem Grund und Boden genügend Abstellfläche für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

Für Wohnbauten ist je Wohnung ein Abstellplatz, bei Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche 2 Abstellplätze vorzusehen.

Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei sie sich an die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute hält.

Die Parkierungsanlagen müssen nach Lage, Grösse, Anordnung und Ausbau geeignet sein, gefahrlos benützt werden können und nicht zweckentfremdet werden.

Abstellplätze sollen die umgebene Grünfläche nicht wesentlich schmälern.

Parkierung auf privatem Grund

Ist die Errichtung von Abstellplätze auf eigenem Grund und Boden nicht möglich, ist der Grundeigentümer zur Leistung oder Sicherstellung von Beiträgen für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen auf dem öffentlichen Grund verpflichtet; die Gemeinde erlässt hiefür eine Verordnung.

Art. 79

Das Dachwasser entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen ist in Abfallrohren abzuleiten und der Meteorwasserableitung oder ausnahmsweise der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Wo die Ableitung des Dachwassers in die Kanalisation nicht möglich ist, hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass öffentliche Strassen und Wege dadurch nicht vereisen.

Dachwasser

Art. 80

Soweit die Sicherheit des Verkehrs dies erfordert, sind die Dächer mit Schneefangvorrichtungen zu versehen. Es ist untersagt, Schnee auf öffentlichem Grund oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigenden Stellen auf privatem Boden zu deponieren.

Schneefänge

Art. 81

Die Verkehrsabwicklung auf den Strassen darf weder durch unzweckmässige Einfahrten noch durch Mauern, Pflanzen, Einfriedungen oder andere Anlagen behindert werden. Die Baubehörde kann die Beseitigung verkehrshindernder Anlagen verfügen. Die direkten Kosten, die dadurch dem Betroffenen entstehen, sind von der Gemeinde zu ersetzen.

Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit öffentlichem Verkehr entsprechend abzusperren und gemäss den eidg. und kantonalen Vorschriften kenntlich zu machen.

**Verkehrs-
behinderung**

Art. 82

Die Gemeinde erstellt und betreibt eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlage. Der Ausbau der öffentlichen Leitung erfolgt nach Massgabe der von der Gemeindeversammlung bewilligten Kredite.

Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt.

Muss eine Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Durchleitung gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt. Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückseigentümers, z.B. bei Überbauung, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen. Diese Pflicht kann bei Erstellung der Leitung durch eine entsprechende Entschädigung wegbedungen werden. Das öffentlichrechtliche Durchleitungsrecht ist im Grundbuch anzumerken.

**Oeffentliche
Werkleitungen**

Art. 83

Private Werkleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen. Diese bestimmt den Anschlusspunkt, die Führung und Dimensionierung der Leitung und die Lage des Wassermessers.

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Reinigung der Anschlussleitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Wird im Bereich einer privaten Zuleitung eine öffentliche Leitung erstellt,

**Private
Werkleitungen**

so kann der Grundeigentümer verpflichtet werden, sein Haus an diese anzuschliessen.

Die Eigentümer privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern gegen angemessene Entschädigung die Mitbenützung der Leitung zu gestatten.

XII. Bewilligungsverfahren

Art. 84

Für alle Neubauten, baulichen Veränderungen und Abbruch ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Baugesuch einzureichen. Die Bewilligungspflicht gilt insbesondere für folgende Arbeiten:

Bewilligungs- pflicht

- a) Neubauten
- b) An- und Aufbauten an bestehende Gebäude
- c) Umbauten von Gebäuden wie z.B. Änderung von Fundamenten, Fassaden und Dächern
- d) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten
- e) feuerpolizeilich bewilligungspflichtige Einrichtungen und Bauten gemäss den Vorschriften der kantonalen Feuerpolizeiverordnung, Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen gemäss den Vorschriften über den Gewässerschutz
- f) Wasserleitungen, Kanalisationen und Kläranlagen
- g) Geflügel- und Kleinviehställe, Bienenstände und sonstige Kleinbauten, Silos
- h) Einfriedungen und Sockel
- i) Anbringen von festen und beweglichen Firmmentafeln, Schaukasten und Lichtreklamen
- j) Aussenrenovationen
- k) provisorisch Wohnbaracken
- l) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als eine Woche pro Jahr am gleichen Ort stationiert werden und als Ersatz für feste Bauten dienen
- m) Anlage und Betriebe von Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnliche Anlagen
- n) private Verkehrsanlagen mit Einschluss touristischer Beförderungsanlagen
- o) Terrainveränderung, Stütz- und Futtermauern
- p) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefon
- q) grössere Aussenantennen
- r) Sonnenkollektoren, Wärmepumpen
- s) Abbruch von Bauten
- t) Bauten und Hofstattrecht

Projektänderungen an genehmigten Plänen sind vor der Ausführung anzuzeigen. Die Baubehörde entscheidet ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.

Nicht der Bewilligungspflicht unterstehen:

- a) Baureklametafeln während der Bauzeit, sofern diese auf dem Baugrundstück stehen und nicht verkehrsbehindernd wirken
- b) Baubaracken auf dem Baugrundstück während der Bauzeit, ausgenommen Wohnbaracke

Art. 85

Jedes Baugesuch ist schriftlich einzureichen. Dem Baugesuch grösseren Ausmasses müssen folgende Pläne und weitere Beilagen in doppelter Ausfertigung beigelegt werden;

Baugesuch

- a) Situationsplan (Katasterplan) mit Grenzverlauf, Lager der Nachbarsgebäude, Zufahrten, Angabe der Grundstücksfläche und der überbauten Fläche
- b) Wasserversorgungsplan, Kanalisationsplan, elektrische Stromversorgung und Telefonanschluss
- c) Grundriss aller Stockwerke im Massstab 1 : 100 oder 1 : 50 mit vollständigen Angaben über Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume, Fenster-, Türen- und Treppenmasse, Lage, Material, Abmessung der Feuerstellen, Boden und Fensterflächen
- d) Schnitte 1 : 100 oder 1 : 50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, inkl. alter und neuer Geländerverlauf
- e) Fassadenpläne 1 : 100, inkl. bestehendem und projektiertem Terrainverlauf
- f) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- g) kurzer Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Parkierung, Material und Farbe
- h) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze
- i) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen
- j) Angabe der approximativen Baukosten
- k) Grundbuchauszug
- l) für Bauvorhaben in der Gefahrenzone: den Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung.

Das Baugesuch ist vom Bauherrn, Grundeigentümer und Planverfasser zu unterzeichnen. Für unbedeutende Bauvorhaben

kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken. Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend grau, neu rot, Abbruch gelb). Bei besonderen Bauprojekten kann die Baubehörde die Eingabe eines Modells und weitere ihr notwendig erscheinende Unterlagen verlangen. Sämtliche Pläne sind vom Verfasser und vom Bauherrn zu unterzeichnen.

Vor dem Abbruch von Gebäuden, Mauern und Zäunen im Grenzbereich, muss der Bauherr mit den anstossenden Eigentümern die Abstände gegenüber Fixpunkten einmessen. Die Messresultate sind gegenseitig zu bestätigen und jedem Anstösser ist eine Kopie davon auszuhändigen.

Das Baugesuch wird publiziert, sobald alle gemäss Gesetz verlangten Unterlagen vorliegen.

Art. 86

Gleichzeitig mit der Eingabe des Baugesuches ist ein Baugespann aufzurichten, das die vorgesehene Gestaltung, Höhe und Lage der Baute genau darstellt.

Das Baugespann darf bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nicht entfernt werden. Zudem muss in unmittelbarer Nähe des Bauplatzes ein versicherter Höhenfixpunkt erstellt werden, der bis zur Vollendung des Rohbaues stehen bleiben muss.

Baugespann

Art. 87

Die Gesuche für bewilligungspflichtige Bauvorhaben sind von der Baubehörde vorgängig der Publikation bezüglich Vollständigkeit zu überprüfen. Baugesuche, denen offensichtlich nicht entsprochen werden kann, sind ohne Weiteres zurückzuweisen. Die anderen Bauvorhaben sind in ortsüblicher Weise bekanntzugeben und während der Einsprachefrist öffentlich aufzulegen.

In der Publikation ist auf die Einsprachemöglichkeit aufmerksam zu machen.

Baupublikation

Art. 88

Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

Innert 20 Tagen seit der Publikation ist bei der Baubehörde schriftlich begründet Einsprache zu erheben. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen. Von der Einsprache ist dem Gesuchsteller unter Fristansetzung für eine allfällige Vernehmlassung Kenntnis zu geben.

Einsprachen

Art. 89

Die Baubehörde entscheidet speditiv, jedoch spätestens binnen zweier Monate nach Ablauf der Einsprachefrist über das Baugesuch sowie über allfällige Einsprachen. Der Entscheid ist dem Gesuchsteller, der Baukommission sowie allfälligen Einsprechern schriftlich mitzuteilen. Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Baubescheid zu begründen.

Baubescheid

Die Erteilung von Baubewilligungen kann solange verweigert werden, bis notwendige Grenzbereinigungen vorgenommen sind oder ein genehmigter Quartierplan vorliegt. Die Baubehörde kann die Bewilligung von der finanziellen Sicherstellung der an die Gemeinde zu leistenden Beiträge und Gebühren abhängig machen.

Art. 90

Wenn die geplanten Bauarbeiten keine äusseren Veränderungen des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung mit sich bringen, ist die Profilierung und Publikation nicht notwendig.

**Vereinfachtes
Verfahren**

Art. 91

Vor Erteilung der Baubewilligung darf mit den Grab- und Bauarbeiten nicht begonnen werden. Die Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert Jahresfrist seit ihrer Rechtskraft begonnen und ohne erheblichen Unterbruch zu Ende geführt wird. Die Baubehörde kann die Gültigkeit der Baubewilligung um ein Jahr verlängern, wenn der Gesuchsteller wichtige Gründe geltend machen kann.

**Gültigkeit der
Baubewilligung**

Art. 92

Der Bau ist genau nach der bewilligten Eingabe auszuführen. Abweichungen während der Bauausführung sind sofort anzuzeigen. Die Baubehörde entscheidet darüber, ob ein neues Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden muss. Zufahrten sind vor Beginn der übrigen Bauarbeiten zu erstellen.

**Bauaus-
führung**

Art. 93

Die Baubehörde oder die von ihr mit der Ausübung der Baukontrolle betraute Amtsperson sind jederzeit berechtigt, die Bauarbeiten zu kontrollieren und deren Übereinstimmung mit den Plänen zu prüfen.

Baukontrolle

Der Bauherr ist verpflichtet, der von der Baubehörde bestimmten Amtsperson folgende Baustadien rechtzeitig zu melden:

- a). Erstellung des Schnurgerüstes
- b). Vollendung des Rohbaues
- c). Anschluss an die Wasserleitung (vor Eindeckung des Grabens)
- d). Anschluss an die Kanalisation (vor Eindeckung des Grabens)
- e). Anschluss von EW- und Steuerungserdleitungen
- f). Verlegen des Öltanks (vor Inbetriebnahme), Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzgebung
- g). Fertigstellung feuerpolizeilich bewilligungspflichtiger Anlagen, bevor sie in Betrieb genommen werden
- h). Bauvollendung

Art. 94

Für das Baubewilligungsverfahren wird eine Gebühr, die sich nach dem Umfang der Baute und dem Arbeitsaufwand der Prüfung richtet, erhoben. Die Ansätze sind in der Gebührenverordnung festgelegt.

Gebühren

Die Kosten für die Einmessung und Plannachführung des Leitungskatasters gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 95

Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde um ihre grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf die Erteilung der Baubewilligung.

Vorentscheid

XIII. Verantwortlichkeit und Uebergangsbestimmungen

Art. 96

Für die Befolgung der Bauvorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen sind Bauherr, Projektverfasser, Bauleiter und Unternehmer haftbar. Durch die Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernimmt weder die Gemeinde noch die Baubehörde oder die von ihr mit der Ausübung der Baukontrolle betraute Amtsperson irgendwelche Haftung.

Verantwortlichkeit

Art. 97

Die Baubehörde hat die Ausführung von Bauten ohne Baubewilligung und von solchen, welche gegen die Baubewilligung verstossen, unverzüglich einstellen zu lassen. Mit der Weiterführung des Baues darf erst begonnen werden, wenn und soweit die Baubewilligung rechtsgültig erteilt wird.

Die Baubehörde kann die Entfernung rechtswidrig erstellter Bauten verfügen. Wird ihrer Anordnung nicht Folge gegeben, hat die Baubehörde die Wiederherstellung des gesetzgemässen Zustandes auf Kosten des Bauherrn anzuordnen.

Die Baubehörde hat in den einschlägigen Verfügungen ausdrücklich auf die Straffolgen von Art. 292 StGB zu verweisen.

Verwaltungszwang

Art. 98

Gegen alle Entscheide der Baubehörde kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht Rekurs geführt werden. Die Rekurschrift ist im Doppel einzureichen.

Alle Entscheide sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Rechtsmittel

Art. 99

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baugesetzes und die auf ihr beruhenden Verfügungen werden mit Busse nach Gebührenverordnung geahndet.

Strafbestimmungen

Art. 100

Dieses Baugesetz tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung mit Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Es gilt für alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht genehmigten Baugesuche.

Inkrafttreten

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30.11.1999

Der Gemeindepräsident:

Der Kanzlist:

H. Patt

Chr. Raguth Tschärner

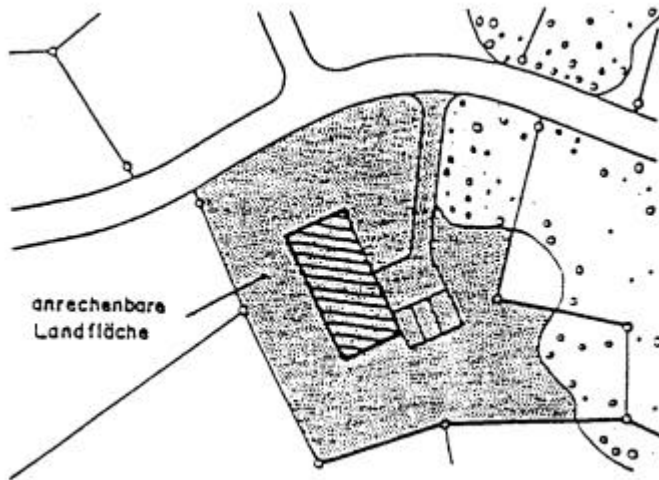
Anhang

(Erläuterungen zum Baugesetz)

Zonenschema

Zonen- bezeichnung	Erlaubte Bauweise	Max. Ausnüt- zungsziffer (AZ) (Art. 23)	Mindest- grenz- abstand		Max. Gebäude- länge Art. 29	Max. Gebäude- höhe Art. 30	Max. Firsthöhe Art.30	Emissions- grad Art. 76	Empfind- lichkeits-stufe (Art. 42 LSV)
			kein	gross					
Dorfzone D	In der Dorfzone sind neben Wohnbauten und landwirtschaftlichen Oekonomiegebäuden auch Bauten für Geschäfte, Gastgewerbe und Gewerbe zulässig. Mässig störende Betriebe sind gestattet. Alle Bauvorhaben haben sich in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude sind Ausnahmen von der Höhe und der Gebäudelänge gestattet (Vorbehalten bleibt Art. 31). Walmdächer sind gestattet. Die Erneuerung von Blechdächern auf Stallbauten kann bewilligt werden.	----	2.5m	5m	15m	8m	11m	2	III
Wohnzone W2	Die Wohnzone W2 ist hauptsächlich für die Erstellung von Wohn- und Ferienhäusern bestimmt. Nicht störende Betriebe dürfen zugelassen werden. Wird das Erdgeschoss hauptsächlich gastgewerblich oder durch Läden genutzt, kann ausnahmsweise eine Mehrhöhe von max. 3 m bewilligt werden (Vorbehalten bleibt Art. 30). Quartiergestaltungspläne sind gestattet.	0.5	4m	8m	15m	8m	11m	1	II
Wohnzone W1	Die Wohnzone W1 ist hauptsächlich für Wohn- und Ferienhäuser bestimmt; der Einbau einer zweiten kleineren Wohnung ist gestattet. Nichtstörende Betriebe dürfen zugelassen werden. Quartiergestaltungspläne sind gestattet	0.4	4m	8m	13m	6.5m	9.5m	1	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA	In der Zone für Oeffentliche Bauten und Anlagen sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die öffentlichen Zwecken dienen. Störungen im Sinne von Art. 71 b). sind erlaubt.	----	Gemäss angrenzenden Zonen			Dem Zweck entsprechend			

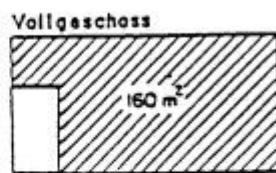
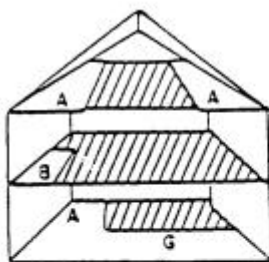
Darstellerische Erläuterungen zum Baugesetz



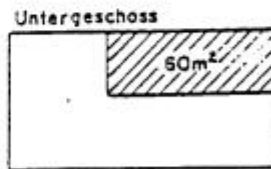
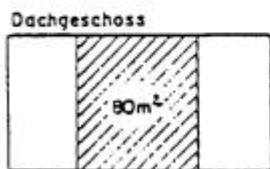
Art. 23

Ausnutzungsziffer (AZ)

Die gepunktete Fläche ist die anrechenbare Landfläche (LF) der Parzelle.



Die schraffierten Flächen sind als Bruttogeschossflächen (BGF) anzurechnen.



Beispiel:

Anrechenbare Landfläche: 750m²

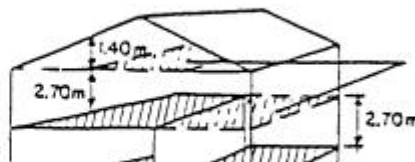
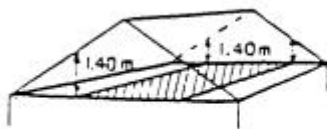
Bruttogeschoss-
Fläche (BGF): 60 m²

160 m²

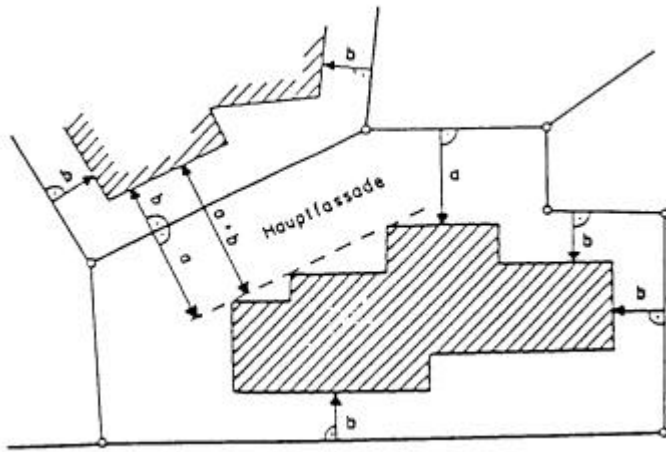
80 m²

Total BGF: **300 m²**

$$AZ = \frac{BGF}{LF} = \frac{300}{750} = 0.4$$



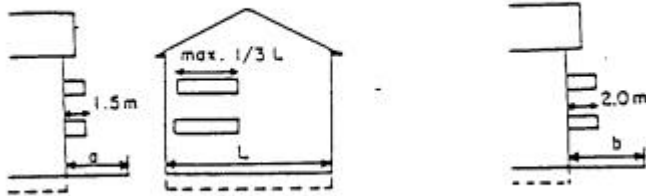
theoretische Geschoss-
fläche bei offenem Dach-
raum



Art. 24

Grenz- und Gebäudeabstand

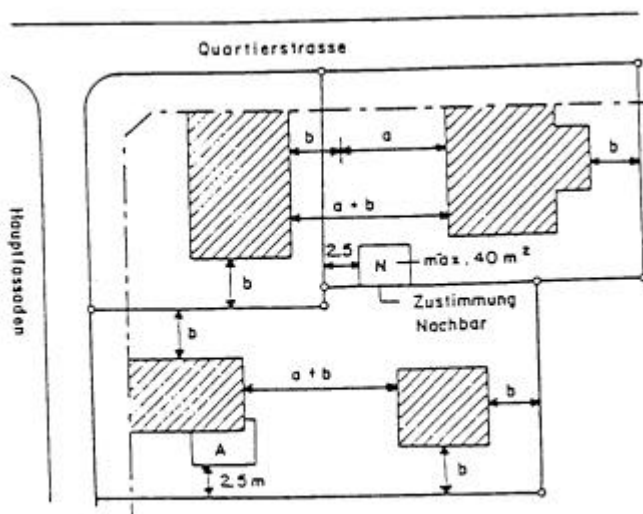
- a : grosser Grenzabstand
- b : kleiner Grenzabstand
- a + b : Gebäudeabstand



Art. 24

Vorsprünge

- a : kleiner Grenzabstand
- b : grosser Grenzabstand
- L : Gebäudelänge



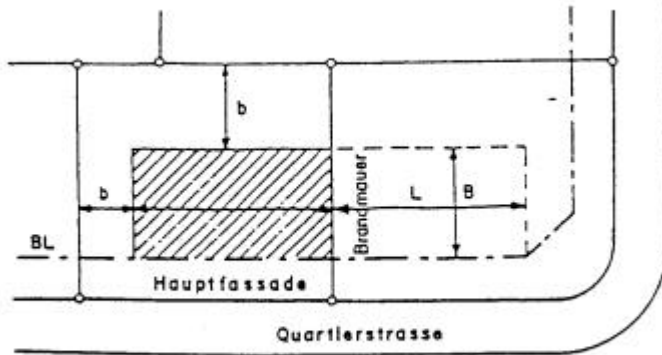
Art. 24, Art. 25

Grenzabstand, Näherbaurecht

- N : Nebenbauten
- A : Anbauten (z.B. Garagen)
- a : grosser Grenzabstand
- b : kleiner Grenzabstand
- a + b : Gebäudeabstand

Art. 26

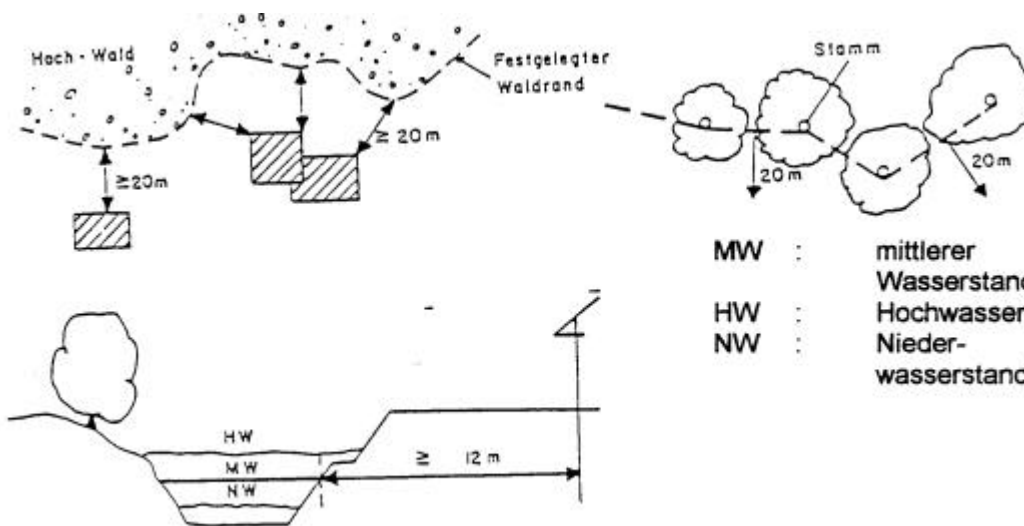
Grenzbaurecht



- b : kleiner Grenzabstand
- L : Gebäudelänge
- BL : Baulinie
- B : Gebäudebreite

Art. 27

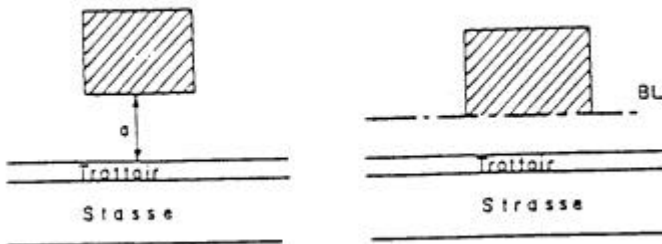
Gewässer- und Waldabstand



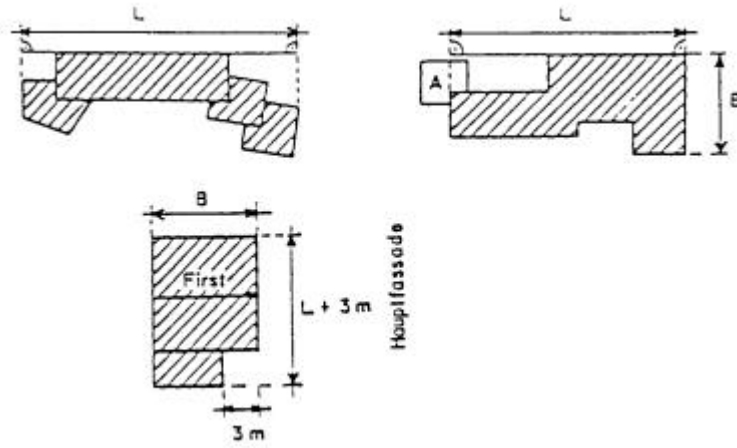
- MW : mittlerer Wasserstand
- HW : Hochwasserstand
- NW : Niederwasserstand

Art. 28 und Art. 46

Abstände von Strassen



- BL : Baulinie
- a : kleiner Grenzabstand



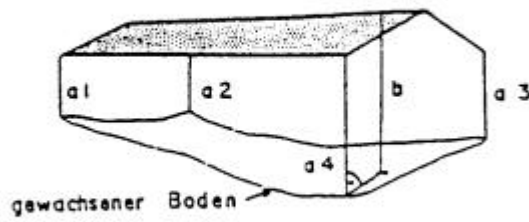
Art. 29

Gebäudelänge, Mehrlänge

- L : grössere Gebäudeseite
- B : kleiner Gebäudeseite
- A : Anbau (z.B. Garage)

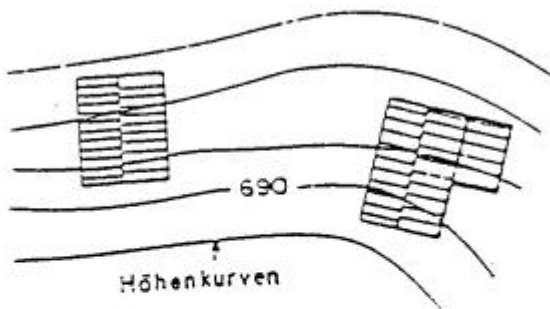
Art. 30

Gebäude- und Firsthöhe



- a1 } Max. zulässige Gebäudehöhe
- a2 }
- a3 }
- a4 }

b = Firsthöhe



Art. 40

Dachneigung, Firstrichtung

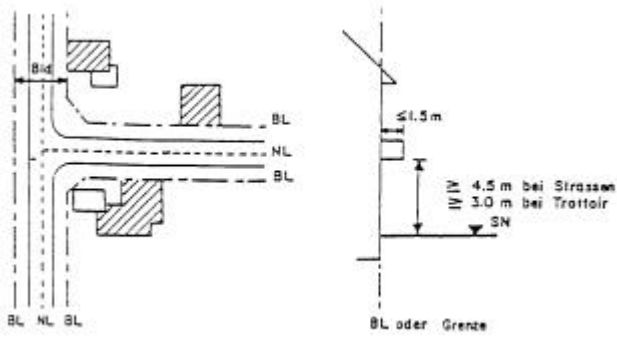
α = min. Dachneigung 17°

β = max. Dachneigung 32°



Art. 46

Bau- und Niveaulinien

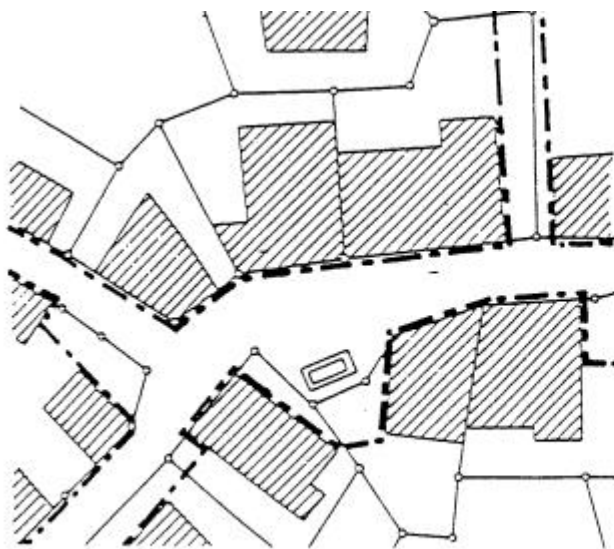


- BL : Baulinie
- NL : Niveaulinie
- SN : Strassenniveau
- Bld : Bauliniendistanz

Art. 47

Baugestaltungslinien

Baugestaltungslinien



Art. 77

Zu- und Ausfahrten

