Gemeinde Fiesch

BZR

Bau- und Zonenreglement

Publikation im Amtsblatt Nr. 4 vom 27. Januar 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am 24. Januar 2023

Gemeinde Fiesch

Gemeindepräsident
Bruno Margelisch

Gemeindeschreiberin
Franziska Wenger

MITWIRKUNG

AREAPLAN

Die Gemeinde Fiesch erlässt,

- gestützt auf das Baugesetz (BauG) vom 15. Dezember 2016
- gestützt auf die Bauverordnung (BauV) vom 22. März 2017
- gestützt auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2002
- gestützt auf das kantonale Strassengesetz (StrG) vom 3. September 1965
- gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz (kRPG) vom 23. Januar 1987
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen gemäss Anhang 1

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

I. Allgemeine Bestimmungen 7

Art. 1 Zweck und Inhalt 7
Art. 2 Zuständigkeit und Vollzug 7
Art. 3 Verantwortung 7

II. Raumplanung 8

1. Allgemeines 8
Art. 4 Liste der kommunalen Raumplanungsinstrumente 8
Art. 5 Aktive Bodenpolitik 8
2. Ausgleich des Mehr- und Minderwerts (Mehrwertabgabe) 8
Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen 8
Art. 7 Kommunaler Ausgleichsfonds 9
Art. 8 Erhebung einer Mehrwertabgabe bei einer Verdichtung 9
3. Inhalt der Nutzungspläne 9
Art. 9 Zonennutzungsplan (ZNP) 9
Art. 10 Sondernutzungspläne 9
Art. 11 Entwicklungsperimeter 11
Art. 12 Kommunaler und interkommunaler Richtplan 11
Art. 13 Zonen nach Spezialgesetzgebung 11
4. Kapitel Erschliessung 12
Art. 14 Erschliessung / Erschliessungsprogramm 12
Art. 15 Landumlegung und Grenzregulierung 12
Art. 16 Baulinien und Baulinienabstände 12
Art. 17 Baulinie für Seilbahnen 13
5 Kapitel Zonenreglementierung 14
Art. 18 Liste der Bereiche und Zonen 14
A. Bereiche 15
Art. 19 Allgemein 15
B. Bauzonen (Definition und Vorschriften) 15
Art. 20 Dorfkernzone D 15
Art. 21 Wohnzone W2 16
Art. 22 Wohnzone W3 16
Art. 23 Wohnzone W4 16
Art. 24 Wohn- und Gewerbezone WG3 17
Art. 25 Wohn- und Geschäftszone WG4 17
Art. 26 Gewerbezone G 17
Art. 27 Industriezone I 18

Art. 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA A / B / D) 18
Art. 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohn- und Geschäftszone ZöBA WG 19
Art. 30 Zone für touristische Aktivitäten ZtA 19
Art. 31 Zone für Sport und Erholung ZSE 20
Art. 32 Campingzone CZ 20
Art. 33 Freihaltezone FZ 21
Art. 34 Verkehrszone innerhalb der Bauzone VZi 21
C. Landwirtschaftszonen (Definition und Vorschriften) 21
Art. 35 Landwirtschaftszone LZ1 / LZ2 21
Art. 36 Geschützte Landwirtschaftszone GLZ1 / GLZ2 22
D. Schutzzonen (Definition und Vorschriften) 22
Art. 37 Schutzzone «Solaranlagen» 22
Art. 38 Naturpark NP 22
Art. 39 Naturschutzzone von kommunaler / regionaler Bedeutung NSZ 22
Art. 40 Amphibienschutzgebiete ASG 23
Art. 41 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (regional) IVS 23
E. Weitere Zonen (Definition und Vorschriften) 23
Art. 42 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone VZa 23
Art. 43 Zone mit späterer Nutzungszulassung ZsN 23
Art. 44 Zone mit unbestimmter Nutzung ZuN 23
Art. 45 Übriges Gemeindegebiet üG 24
F. Zone nach Spezialgesetzgebung 24
Art. 46 Wald / Waldweiden / Waldkataster 24
Art. 47 Hecken und Feldgehölze HF 24
Art. 48 Skisportzone (mit Detailnutzungsplan, technisch / natürlich beschneit) SSZ 24
Art. 49 Langlaufsportzone (natürlich beschneit) LSZ 25
Art. 50 Flugsportzone (Delta- und Gleitschirm) FSZ 25
Art. 51 Hindernisfreihaltezone HFZ 25
Art. 52 Gewässerraum GwR 25
Art. 53 Quell- und Grundwasserschutzzonen sowie Gewässerschutzbereiche 26
Art. 54 Naturgefahrenzonen 27

III. Bauvorschriften 28

1. Kapitel Allgemeines 28
Art. 55 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen 28
Art. 56 Besitzstandsgarantie 28
Art. 57 Ausnahmebewilligungen 28

2. Kapitel Materielle Bestimmungen 28
A. Allgemeines, Definitionen und Messweisen 28
Art. 58 Definitionen und anwendbares Recht 28
Art. 59 Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie 29
Art. 60 Massgebendes Terrain 30
Art. 61 An- und Kleinbauten 30
Art. 62 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten 30
Art. 63 Vorspringende Gebäudeteile 31
B. Bauabstände und Gebäudelänge 32
Art. 64 Grenzabstände 32
Art. 65 Gebäudeabstand 33
Art. 66 Näher- und Grenzbaurecht 33
Art. 67 Gebäudelänge / Fassadenabschnitt 34
C. Höhen 34
Art. 68 Begriffe und Festlegung 34
Art. 69 Gesamthöhe 34
Art. 70 Aushubhöhe 36
Art. 71 Dachaufbauten 37
Art. 72 Einfriedungen 37
D. Geschosse 37
Art. 73 Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss 37
E. Nutzungsziffern 39
Art. 74 Anrechenbare Grundstückfläche 39
Art. 75 Geschossflächenziffer 39
Art. 76 Zuschläge 40
Art. 77 Nutzungsübertragung 40
F. Ortsbildschutz 41
Art. 78 Schutz des Ortsbildes 41
Art. 79 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens 41
Art. 80 Bauliches Erbe 41
Art. 81 Bedachung, Dachform und Dacheindeckung 43
Art. 82 Antennenanlagen 44
Art. 83 Reklameeinrichtungen 45
G. Weitere Vorschriften über die Bodennutzung 46
Art. 84 Energie 46
Art. 85 Wärmepumpen 46
Art. 86 Elektrische Leitungen 46

Art. 87 Parkierung / Parkplatzerstellungspflicht für Motorfahrzeuge 46
Art. 88 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen....47
Art. 89 Ausfahrten, Garagenvorplätze....47
Art. 90 Private Strasse und Wege....48
Art. 91 Aussenraumgestaltung....48
Art. 92 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger....48
Art. 93 Düngereinrichtungen....48
Art. 94 Schneeräumung....49
Art. 95 Hindernisfreies Bauen....49
Art. 96 Feuerpolizei / Brandschutz....49
Art. 97 Benützung des öffentlichen Grundes....49

IV. Verfahren 50

1. Kapitel Baubewilligung....50
Art. 98 Baubewilligungsverfahren....50
Art. 99 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben....50
Art. 100 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen....50
Art. 101 Form und Inhalt des Baugesuchs....51
Art. 102 Baugespann - Profilierung....51
Art. 103 Meldepflicht / Baukontrollen....51
Art. 104 Wohn- und Nutzungsbewilligung....52
2. Kapitel Baupolizei....52
Art. 105 Anwendbare Bestimmungen....52
Art. 106 Unterhalt von Bauten und Anlagen....52
3. Kapitel Strafbestimmungen....52
Art. 107 Anwendbare Bestimmungen....52
4. Kapitel Kosten und Parteientschädigungen....53
Art. 108 Gebühren und Parteientschädigungen....53

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen 54

Art. 109 Inkrafttreten....54

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Inhalt

1 Das vorliegende Reglement enthält die Vollzugsvorschriften und gesetzeskonformen ergänzenden Bestimmungen zum kantonalen und eidgenössischen Raumplanungs- und Baurecht.

2 Die Anhänge (namentlich die tabellarische Darstellung der materiellen Bauvorschriften, die Messweisen zu den Bauvorschriften, die Pflichtenhefte, die Bestimmungen zum Denkmalschutz und die Vorschriften bezüglich Naturgefahren) sind integrierende Bestandteile des vorliegenden Reglements.

Art. 2 Zuständigkeit und Vollzug

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

2 Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzone ist der Gemeinderat zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzone die kantonale Baukommission (Art. 2 BauG).

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

Art. 3 Verantwortung

1 Im Falle der Ausführung von Bauarbeiten liegt die Einhaltung der Bauvorschriften in der Verantwortung der Bauherrschaft sowie deren Beauftragten. Diese Verantwortung wird durch die Tätigkeit der Gemeindebehörde nicht berührt.

2 Durch Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Baukontrolle übernehmen die Baupolizeibehörden keine Garantie für Konstruktion, Festigkeit und Materialeignung.

II. RAUMPLANUNG

1. Allgemeines

Art. 4 Liste der kommunalen Raumplanungsinstrumente

[1] Der Gemeinderat erarbeitet die folgenden Instrumente:

a) das Raumkonzept (Entwicklungsabsichten und Siedlungsgebiet);
b) den Zonennutzungsplan (ZNP) und das kommunale Bau- und Zonenreglement (BZR);
c) eine Übersicht über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm.

[2] Der Gemeinderat kann die folgenden Instrumente erarbeiten:

a) kommunale Richtpläne (kRP);
b) interkommunale Richtpläne (ikRP).

[3] Je nach Bedarf lässt er die folgenden Instrumente erarbeiten oder genehmigen:

a) Detailnutzungspläne (DNP);
b) Quartierpläne (QP);
c) Baulinienpläne;
d) Landumlegungs- und Grenzregulierungspläne.

Art. 5 Aktive Bodenpolitik

[1] Um die Umsetzung des Zonennutzungsplans oder die Realisierung von Projekten von öffentlichem Interesse zu erleichtern, kann die Gemeinde strategisch wichtige Grundstücke zu Marktbedingungen erwerben oder die Verfügbarkeit von Bauland mittels Verträgen mit den betroffenen Eigentümern gewährleisten, wobei das Gemeindegesetz vorbehalten bleibt.

[2] Wenn das öffentliche Interesse im Sinne von Art. 16b Abs. 2 kRPG dies rechtfertigt, kann der Gemeinderat dem Eigentümer im Rahmen eines anfechtbaren Entscheids auch eine Frist von mindestens zehn Jahren für die Überbauung eines Grundstücks auferlegen, das der Bauzone zugewiesen werden soll oder dieser bereits zugewiesen ist. Die Bauverpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

[3] Bei Bedarf kann der Gemeinderat die anderen gesetzlich vorgesehenen Massnahmen wie Entwicklungsperimeter, Abschluss von Verträgen mit den Eigentümern, Einzonung für ein einzelnes Projekt, Bauverpflichtung oder Landumlegung zur Anwendung bringen.

2. Ausgleich des Mehr- und Minderwerts (Mehrwertabgabe)

Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen

[1] Bei einem Mehrwert, der aufgrund einer dauerhaften Zuweisung eines Bodens zur Bauzone oder einer Umnutzung innerhalb der Bauzone entsteht, führt der Kanton gemäss den Bestimmungen von Art. 10b ff kRPG und im Reglement betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung die Besteuerung und die Erhebung der Mehrwertabgabe bei den Eigentümern der Grundstücke durch.

Art. 7 Kommunaler Ausgleichsfonds

[1] Die Gemeinde äufnet einen kommunalen Ausgleichsfonds und sieht dafür gemäss Art. 56 ff VFFHGem ein Konto für Spezialfinanzierungen vor.

[2] Die allgemeinen Grundsätze zur Funktionsweise, Äufnung und Verwendung des kommunalen Fonds sind in Art. 19 des kantonalen Reglements betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung festgelegt.

[3] Die Gemeinde kann die verfügbaren Mittel des Fonds auch zur Finanzierung von Massnahmen verwenden, die mit den Planungsgrundsätzen im Einklang stehen (Art. 3 RPG), wie den Erwerb von Grundstücken, die Gestaltung öffentlicher Räume, die Anpflanzung von Bäumen, die Schaffung von Velo- oder Fusswegen, usw.

Art. 8 Erhebung einer Mehrwertabgabe bei einer Verdichtung

[1] Die Gemeinde erhebt gemäss Art. 10e Abs. 2 kRPG eine Abgabe auf den Mehrwert, der durch eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzone entsteht.

[2] Die Abgabesatz beträgt 10 Prozent.

[3] Das Besteuerungs- und Erhebungsverfahren wird von der Gemeinde analog zu dem im kRPG und im kantonalen Reglement vorgesehenen Verfahren durchgeführt.

3. Inhalt der Nutzungspläne

Art. 9 Zonennutzungsplan (ZNP)

[1] Der Zonennutzungsplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Er scheidet im gesamten Gemeindegebiet die Gebiete aus, deren Zweck und Nutzung in diesem Reglement definiert sind, insbesondere:

a) Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen (Art. 14 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 kRPG);
b) die weiteren Zonen, die durch die kantonale Gesetzgebung definiert sind, wie etwa Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für touristische Aktivitäten, für Sport und Erholung, für Abbau und Deponien sowie Weiler- und Erhaltungszonen oder Zonen für Maiensässe und landschaftsprägende Bauten (Art. 18 Abs. 1 RPG und Art. 11 Abs. 2 kRPG);
c) die Bereiche, die Sondernutzungsplänen unterstellt sind, die Bereiche mit Planungspflicht, die Entwicklungsperimeter;
d) die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV.

[2] Die Zonen und Bereiche, die durch die Spezialgesetzgebung geregelt sind, namentlich Wald, Gefahrenzonen, Quellschutzzonen, Gewässerraum, werden mit hinweisendem Charakter in den Zonennutzungsplan übertragen.

[3] Der Zonennutzungsplan ist für jedermann verbindlich. Er unterliegt dem Verfahren nach Art. 33 ff. kRPG.

Art. 10 Sondernutzungspläne

[1] Bei Bedarf können die Gemeinden Sondernutzungspläne (SNP), namentlich Detailnutzungspläne, Quartierpläne und Baulinienpläne erstellen oder verlangen.

[2] Sondernutzungspläne werden auf Kosten der Eigentümer ausgearbeitet; der Gemeinderat kann sich finanziell beteiligen.

3 Die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes kann zu einem Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer führen, welche in Art. 76 BZR sowie in der Übersichtstabelle des BZR angegeben ist.

4 Die verschiedenen für die Umsetzung des Bauprojekts erforderlichen Verfahren und Studien (Umweltverträglichkeitsprüfung, Rodung, Baulinie, Baulandumlegung, Genehmigung der Strassenpläne …) müssen im Genehmigungsverfahren des SNP koordiniert werden.

5 Ein Sondernutzungsplan besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen. Genauere Angaben zum Inhalt sind im Anhang beschrieben.

a) Detailnutzungsplan (DNP)

1 Der DNP legt die erwartete Entwicklung für bestimmte Teile des Gemeindegebietes fest, definiert die zu erreichenden Ziele und regelt die Bodennutzung im Einzelnen. Er bestimmt die verschiedenen Nutzungen oder auch die Etappen der Realisierung (bebaute, unbebaute, öffentliche und private Gebiete, Zugang, Parkierung, Natur, Landschaft und Art der Bewirtschaftung).

2 Die Gebiete, die einen DNP erfordern, sind im ZNP definiert und die Ziele in einem Pflichtenheft im Anhang des BZR erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines DNP verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.

3 Einzelpersonen können ebenfalls einen DNP ausarbeiten. Von den Gesuchstellern wird dabei eine Koordination mit der Gemeinde erwartet, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungsperimeter des DNP.

4 Für Detailnutzungspläne, die BZR- und ZNP-konform sind, kommt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung. Die Modalitäten für die Einreichung des Baugesuchs sind in Art. 24 ff. BauV geregelt. Falls der DNP vom ZNP und/oder vom BZR abweicht, unterliegt er einem Genehmigungsverfahren, das in die Zuständigkeit des Staatsrates fällt (Art. 33 ff. kRPG).

b) Quartierplan (QP)

1 Der QP legt die erwartete Entwicklung für bestimmte Teile des Gemeindegebietes fest, definiert die zu erreichenden Ziele und regelt die Bodennutzung und die Umrisse der Bauten im Einzelnen. Er bestimmt im Wesentlichen die bebauten und unbebauten Räume, die öffentlichen und privaten Volumen, die Zugänge, die Erschliessung sowie die Etappen der Realisierung. Weiter sind auch die Ziele der Gemeinde (öffentliches Interesse) hinsichtlich Qualität, Durchmischung oder Mobilität in die Planung einfliessen zu lassen.

2 Grundsätzlich sind die Gebiete, die einen Quartierplan erfordern, im ZNP definiert und die Ziele werden in einem dem BZR beigefügten Pflichtenheft erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines QP verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.

3 Einzelpersonen können sich ebenfalls für die Ausarbeitung eines QP entscheiden. In diesem Fall sind die Gesuchstellenden verpflichtet frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen und die zuständigen Stellen über das Vorhaben zu informieren, das Vorgehen zu koordinieren und mit der Gemeinde eng zusammenzuarbeiten. Dies insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungsperimeter des QP.

4 Damit das in Art. 12 kRPG vorgegebene Verfahren zur Anwendung kommen kann, muss der QP mit dem ZNP und dem vorliegenden BZR übereinstimmen, dessen Genehmigung in die Zuständigkeit des Gemeinderates oder der Kantonalen Baukommission fällt, sofern die Gemeinde am Vorhaben beteiligt ist (Art. 2 BauG). Falls der QP nicht ZNP- und/oder BZR-konform ist, unterliegt er dem Verfahren gemäss Art. 33 und Folgende des kRPG und seine Genehmigung fällt in die Zuständigkeit des Staatsrates.

Art. 11 Entwicklungsperimeter

[1] Der Gemeinderat kann Entwicklungsperimeter zwecks Erneuerung bestehender Bauten oder Restrukturierung einer Gebäudegruppe ausscheiden (Art. 12a kRPG).

[2] Die Entwicklungsperimeter werden durch Sondernutzungspläne festgelegt. Der Umfang des Entwicklungsperimeters muss nicht mit dem Umfang des Sondernutzungsplans übereinstimmen. Er kann kleiner sein, darf aber in keinem Fall grösser sein.

[3] Innerhalb der Entwicklungsperimeter kann die Gemeinde Flächen bezeichnen, die zur Erreichung der festgelegten Ziele unentbehrlich sind. Die Gemeinde hat ein Enteignungsrecht für diese Flächen.

Art. 12 Kommunaler und interkommunaler Richtplan

[1] Die Gemeinde kann einen kommunalen Richtplan erarbeiten oder sich an der Erarbeitung eines interkommunalen Richtplans beteiligen, beziehungsweise auch initiieren.

[2] Beide Instrumente bestehen mindestens aus einer Karte und einem erläuternden Bericht.

a) Kommunaler Richtplan

[1] Der kommunale Richtplan konkretisiert die Gesamtsicht des Raumkonzepts anhand von ausgewählten Themen. Er dient als Leitfaden für die räumliche Entwicklung.

[2] Der kommunale Richtplan wird vom Gemeinderat erarbeitet, genehmigt und bei Bedarf angepasst. Er wird während 30 Tagen im Amtsblatt veröffentlicht. Jeder Interessierte kann Vorschläge oder Bemerkungen dazu einreichen. Er ist behördenverbindlich.

[3] Der kommunale Richtplan, der die strategische Vision des Gemeinderates zum Ausdruck bringt, ist ein öffentliches Dokument, das von der Bevölkerung eingesehen werden kann.

b) Interkommunaler Richtplan

[1] Der interkommunale Richtplan (Art. 20 kRPG) konkretisiert die Abstimmung von raumwirksamen Tätigkeiten, welche voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet mehrerer Gemeinden hat. Er definiert die gewünschte Raumentwicklung und stellt die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten, anhand von ausgewählten Themen, sicher.

[2] Der interkommunale Richtplan, der die strategische Vision der daran beteiligten Gemeinden zum Ausdruck bringt, ist ein öffentliches Dokument, das von der Bevölkerung eingesehen werden kann.

[3] Der interkommunale Richtplan wird von den beteiligten Gemeinden in enger Zusammenarbeit erarbeitet, vom Gemeinderat jeder betroffenen Gemeinde beschlossen und vom Staatsrat genehmigt (Art. 20a kRPG). Er wird während 30 Tagen im Amtsblatt veröffentlicht. Jeder Interessierte kann Vorschläge oder Bemerkungen dazu einreichen. Er ist behördenverbindlich.

Art. 13 Zonen nach Spezialgesetzgebung

[1] Zonen nach Spezialgesetzgebung haben auf dem Zonennutzungsplan hinweisenden Charakter. Das Verfahren der Ausarbeitung und Genehmigung richtet sich nach den Bestimmungen der Spezialgesetzgebung. Indikative Zonen können sein: Waldareal, Gefahrenzonen, Grundwasserschutzzonen, Gewässerraum usw. Sie sind in Art. 46 bis 54 BZR näher definiert.

4. Kapitel Erschliessung

Art. 14 Erschliessung / Erschliessungsprogramm

[1] Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm und bestimmt den Stand der Erschliessung jeder Zone (Art. 14 kRPG).

[2] Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 RPG. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen.

[3] Die Erschliessungskosten können gemäss Art. 15 kRPG bestimmt und aufgeteilt werden.

Art. 15 Landumlegung und Grenzregulierung

[1] Durch Beschluss des Gemeinderates oder der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberflächen gehört, kann ein Landumlegungsverfahren eingeleitet werden (Art. 17 kRPG).

[2] Eine Grenzregulierung wird auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates eingeleitet (Art. 18 kRPG).

[3] Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

Art. 16 Baulinien und Baulinienabstände

[1] Die Abstände zu kommunalen Verkehrswegen (Strassen und Wege), werden durch Strassenbaulinien, Gestaltungsbaulinien und Baulinienabstände geregelt.

[2] Die Gemeinde kann für die öffentlichen kommunalen Verkehrswege in einem Planungsverfahren Strassen- und Gestaltungsbaulinien spezifisch festlegen oder ändern. Der entsprechende Baulinienplan ist öffentlich aufzulegen und vom Staatsrat zu genehmigen.

[3] Die unter das Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien und auch jene innerhalb der Baulinienabstände bleibt Eigentum der Anstösser und ist bis zur Grenze der Bauparzelle bei der Ermittlung der Nutzungsziffer anrechenbar.

[4] Die Strassenbaulinien, Gestaltungsbaulinien und Baulinienabstände gehen den allgemeinen Abstandsbestimmungen (Grenzabstände, usw.) vor und ersetzen diese.

[5] Die Erstellung von Bauten und Anlagen, innerhalb des durch die Baulinien und Baulinienabstände definierten Bereichs, ist verboten. Dies gilt ebenfalls für Bauten und Anlagen im Untergrund.

[6] Ausnahmen für das Bauen innerhalb der Baulinien und Baulinienabstände sind in den Art. 207 bis 209 und im Art. 212 StrG sowie in Art. 32 BauG in Bezug auf das Anbringen von Aussenwärmedämmungen und Solaranlagen geregelt und gelten für sämtliche öffentliche kantonale und kommunale Verkehrswege. Vorbehalten bleiben die nachfolgend genannten Spezialregelungen in Bezug auf die Gestaltungsbaulinien.

a) Strassenbaulinien

[1] Die Strassenbaulinien definieren bis zu welcher Grenze der Boden zu beiden Seiten der öffentlichen Verkehrswege überbaut werden darf.

b) Gestaltungsbaulinien

[1] Gestaltungsbaulinien legen die Abstände der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen, Parzellengrenzen oder auch zwischen Gebäuden fest.

[2] Bei Gestaltungsbaulinien muss die Gebäudeflucht zwingend auf der Baulinie zu liegen kommen (obligatorische Baulinie mit Anbaupflicht). Balkone, Markisen oder ähnliche Elemente, dürfen auf der gesamten Fassadenlänge maximal bis 1.5 m in die Gestaltungsbaulinien hineinragen.

[3] Unterirdische Bauten und Anlagen innerhalb der Gestaltungsbaulinien sind zulässig.

c) Baulinienabstände (Strassenabstand)

[1] Fehlen entlang der Gemeindestrassen und -wege im massgebenden Verfahren genehmigte Strassen- oder Gestaltungsbaulinien, ist zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand von öffentlichen Strassen und Wegen ein Baulinienabstand von 3.0 m einzuhalten. In begründeten Fällen prüft die Gemeinde auf schriftliche Anfrage einen Baulinienabstand von 2.0 m.

[2] Wo Strassenbaulinien oder Gestaltungsbaulinien ausgeschieden sind, gehen diese den Baulinienabständen vor und ersetzen diese.

Art. 17 Baulinie für Seilbahnen

[1] Die innerhalb des durch die Baulinien für Seilbahnen gemäss Baulinienplan (übertragen auf den Zonennutzungsplan) gebildeten Korridors errichtete Seilbahn bezweckt die Sicherung von Erstellung und Betrieb der Seilbahnverbindung in Übereinstimmung mit den raumplanungsrechtlichen Vorschriften (Art. 3 Abs. 3 Seilbahngesetz SebG).

[2] Innerhalb des Baulinienkorridors sind unter Vorbehalt der rechtskräftigen Erteilung einer eidgenössischen Plangenehmigung gestattet: die Überfahrt, die Installation und Vorhaltung von Seilen und Kabeln, die Erstellung und Vorhaltung von Stützen oder anderen Führhilfe-Installationen und -anlagen ebenso wie die erforderlichen Terrainänderungen, alle erforderlichen Rechte für die Erstellung, die Kontrolle, die Sicherheitsinterventionen, den Unterhalt, die Renovation, die Erneuerung und den Ersatz (Zugang zu den Installationen und Anlagen und deren Unterhalt).

[3] Innerhalb der Baulinienkorridors können, in Abhängigkeit der Seilbahninstallation und der davon betroffenen Sektoren, nach Eintritt der Rechtskraft der eidgenössischen Plangenehmigung unter anderem folgende Eigentums- und Nutzungseinschränkungen resultieren, die zulässig sind, soweit das durch die zuständige Seilbahn-Bewilligungsbehörde bewilligte Seilbahnprojekt diese Einschränkungen erfordert, namentlich:

- Einschränkung der Aussicht;
- Einschränkung des erstellbaren Bauvolumens, der überbaubaren Fläche, der Dimensionen der erstellbaren Baukörper, Anlagen und Installationen;
- Verunmöglichung der Erstellung von Bauten, Anlagen und Installationen;
- Pflicht oder Duldungspflicht zur Niederhaltung von Pflanzen;
- Pflicht oder Duldungspflicht zur Realisierung von Brandschutzmassnahmen;
- Einschränkungen hinsichtlich Ort, Art und Menge / Volumen der Lagerung von Gütern und Materialien sowie Flüssigkeiten.

[4] Jegliche Aktivitäten innerhalb des Baulinienkorridors (Grabarbeiten, Terrainänderungen, Zwischenlager, etc.) benötigen die Bewilligung der zuständigen Behörden.

[5] Das Enteignungsrecht gemäss Art. 7 Abs. 1 SebG bleibt ausdrücklich vorbehalten.

[6] Änderungen des Baulinienkorridors unterliegen dem Verfahren zur Änderung des Baulinienplans gemäss kantonalem Strassengesetz.

[7] Vorbehalten bleiben die Anordnungen der projektspezifischen Eigentumsbeschränkungen durch die zuständigen Bewilligungsbehörden sowie gemäss den eidgenössischen Vorschriften und die sich daraus ergebenden erforderlichen Anpassungen der Baulinien.

5 Kapitel Zonenreglementierung

Art. 18 Liste der Bereiche und Zonen

[1] Das Gemeindegebiet wird auf dem Zonennutzungsplan 1:2'000 und dem Nutzungsplan 1:10'000 in folgende Zonen eingeteilt:

A) Bereiche

Bereiche mit Planungspflicht
Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne
Bereiche mit Entwicklungsperimeter

B) Bauzonen

Dorfkernzone	D
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3	W3
Wohnzone 4	W4
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3
Wohn- und Geschäftszone 4	WG4
Gewerbezone	G
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA / A / B / D
Zone für öffentliche Bauten, Wohnen und Gewerbe	ZöBA WG
Zone für touristische Aktivitäten	ZtA
Zone für Sport und Erholung	ZSE
Campingzone	CZ
Freihaltezone	FZ
Verkehrszone innerhalb der Bauzone	VZi

C) Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone	LZ1 / LZ2
Geschützte Landwirtschaftszone	GLZ1 / GLZ2

D) Schutzzonen

Schutzzone «Solaranlagen»	SSA
Naturpark	NP
Naturschutzzone von kommunaler / regionaler Bedeutung	NSZ
Amphibienschutzgebiete	ASG
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (regional)	IVS

E) Weitere Zonen

Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	VZa
Zone mit späterer Nutzungszulassung	ZsN
Zone mit unbestimmter Nutzung	ZuN
Übriges Gemeindegebiet	üG

F) Zonen nach Spezialgesetzgebung

Wald / Waldweide / Waldkataster	W
Hecken und Feldgehölze	HF
Skisportzone (mit Detailnutzungsplan, techn. / natürlich beschneit)	SSZ
Langlaufsportzone (natürlich beschneit)	LSZ
Flugsportzone (Delta- und Gleitschirmlandeplatz)	FSZ
Hindernisfreihaltezone	HFZ
Hochspannungsleitung	
Baulinien	
Gewässerraum	GwR
Quell- und Gewässerschutzzone sowie Gewässerschutzbereiche	QGZ
Suonen von kommunaler / kantonaler Bedeutung	
Naturgefahrenzonen (geologische, nivo-glaziale, hydrologische)	NGZ

A. Bereiche

Art. 19 Allgemein

[1] Die verschiedenen Bereiche (Planungspflicht, rechtsgültiger Sondernutzungspläne und Entwicklungsperimeter) werden im Zonennutzungsplan ausgewiesen.

[2] Es gelten die jeweiligen Verfahren und kommunalen sowie kantonalen Vorschriften der betroffenen Bereiche.

B. Bauzonen (Definition und Vorschriften)

Art. 20 Dorfkernzone D

Zweck der Zone:	Wohn- und kleinere Geschäftsbauten sowie den örtlichen Verhältnissen entsprechende immissionsarme Gewerbebetriebe
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	entsprechend der Vollgeschosszahl der umliegenden Bauten jedoch max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe GH:	entsprechend der Höhe der umliegenden Bauten jedoch max. 13.50 m
Ausnützung:	nicht festgelegt
Aushubhöhe AH:	max. 2.00 m
Grenzabstand:	3.00 m
Gebäudeabstand:	Massgebend sind die geltenden Brandschutzvorschriften
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

- Die Dorfkernzone dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des jeweiligen Dorfkerns anzupassen. Die Bestimmungen gemäss Art. 78 BZR zum Orts- und Landschaftsbild sind speziell zu beachten.

- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Die Aufstockung eines bestehenden Dachgeschosses bis zur max. Kniestockhöhe von 1.5 m ist gestattet.

Art. 21 Wohnzone W2

Zweck der Zone:	Wohnbauten und emissionsarme Gewerbebetriebe
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Geschossflächenziffer:	GFZ = 0.65
Gesamthöhe GH:	max. 12.50 m
Aushubhöhe AH:	max. 2.00 m
Gebäudelänge:	max. 16.00 m
Grenzabstand:	3.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohnzone W2 sind nur emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe gestattet.

Art. 22 Wohnzone W3

Zweck der Zone:	Wohnbauten und emissionsarme Gewerbebetriebe
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Geschossflächenziffer:	GFZ = max. 1.00 / für Neubauten min. 0.55
Gesamthöhe GH:	max. 15.50 m
Aushubhöhe AH:	max. 2.00 m
Gebäudelänge:	max. 20.00 m
Grenzabstand:	4.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohnzone W3 sind nur emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe gestattet.

Art. 23 Wohnzone W4

Zweck der Zone:	Wohnbauten und emissionsarme Gewerbebetriebe
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Geschossflächenziffer:	GFZ = max. 1.20 / für Neubauten min. 0.65
Gesamthöhe GH:	max. 17.50 m
Aushubhöhe AH:	max. 2.00 m
Gebäudelänge:	max. 25.00 m
Grenzabstand:	5.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohnzone W4 sind nur emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe gestattet.

Art. 24 Wohn- und Gewerbezone WG3

Zweck der Zone:	Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Geschossflächenziffer:	GFZ = max. 1.00 / für Neubauten min. 0.55
Gesamthöhe GH:	max. 15.50 m
Aushubhöhe AH:	max. 2.00 m
Gebäudelänge:	max. 20.00 m
Grenzabstand:	4.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES III

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohn- und Gewerbezone sind neben den Wohnbauten auch mässig störende Betriebe zulässig. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung (USG, LRV, LSV, usw.).

Art. 25 Wohn- und Geschäftszone WG4

Zweck der Zone:	Wohnbauten und mässig störende Geschäftsbetriebe
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Geschossflächenziffer:	GFZ = max. 1.20 / für Neubauten min. 0.65
Gesamthöhe GH:	max. 17.50 m
Aushubhöhe AH:	max. 2.00 m
Gebäudelänge:	max. 25.00 m
Grenzabstand:	5.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohn- und Geschäftszone sind neben den Wohnbauten auch mässig störende Betriebe zulässig. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung (USG, LRV, LSV, usw.).

Art. 26 Gewerbezone G

Zweck der Zone:	Gewerbebetriebe
Gesamthöhe GH:	max. 16.00 m
Aushubhöhe AH:	max. 2.00 m
Gebäudelänge:	30.00 m
Grenzabstand:	5.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES III

Besondere Bestimmungen:

- In der Gewerbezone ist eine betriebsbedingte Wohnung zulässig.

- Eine geordnete Gestaltung der Umgebung sowie eine ausreichende Bepflanzung sind Bestandteil jeder gewerblichen und industriellen Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnung erteilen und die Baubewilligung davon abhängig machen.
- Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen (Art. 78 ff. BZR).
- Der Gemeinderat kann im Sinne des Ortsbildes baugestalterische Massnahmen, wie die Staffelung von Gebäuden oder die Verwendung von unterschiedlichen Baumaterialien vorschreiben.

Art. 27 Industriezone I

Zweck der Zone:	Industrie- und Gewerbebetriebe
Gesamthöhe GH:	max. 16.00 m
Aushubhöhe AH:	max. 2.00 m
Gebäudelänge:	-
Grenzabstand:	5.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES IV

Besondere Bestimmungen:

- Ist zu befürchten, dass eine Anlage nachteilige Einflüsse auf die Umgebung haben wird, so kann der Gemeinderat eine Staffelung der Gebäude, vergrösserte Grenzabstände sowie die nach dem jeweiligen Stande der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen und eine entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.
- Eine geordnete Gestaltung der Umgebung sowie eine ausreichende Bepflanzung sind Bestandteil jeder gewerblichen und industriellen Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnung erteilen und die Baubewilligung davon abhängig machen.
- Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen (Art. 78 ff. BZR).

Art. 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA A / B / D)

Zweck der Zone: Diese Zone umfasst Flächen, die von der Gemeinde für Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse vorgesehen sind.

Die **ZöBA A** ist vorbehalten für öffentliche Bauten wie Kirchen, Schulen, Verwaltungen, Spitäler und Pflegeeinrichtungen (Alters- und Pflegeheime, sozialmedizinische Zentren [SMZ]), usw.;

Die **ZöBA B** ist vorbehalten für:
a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Abwasserreinigungsanlagen (ARA), Werkhöfe, Ökohöfe usw.;
b) verkehrsintensive öffentliche Einrichtungen wie Bahnhöfe, Parkplätze, Anlagen für Park & Ride, Festsäle, Theater, Sportstadien und Sportplätze usw.
c) halböffentliche oder private Einrichtungen von hohem öffentlichem Interesse wie Seilbahnstationen usw.

Die **ZöBA D** ist vorbehalten für Kraftwerksanlagen.
Bauweise: offen oder geschlossen
Grenzabstand: 3.00 m
Lärmempfindlichkeit: ZöBA A = ES II
ZöBA B, D = ES III

Besondere Bestimmungen:

- Für diese Flächen kann bei Bedarf ein Enteignungsgesuch nach geltendem Recht eingereicht werden.
- Gewisse halböffentliche oder privat errichtete Bauten können in der ZöBA bewilligt werden, sofern sie Aktivitäten dienen, die der gesamten Bevölkerung zugutekommen.

Art. 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohn- und Geschäftszone ZöBA WG

Zweck der Zone: Diese Zone umfasst Flächen, die von der Gemeinde für Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse vorgesehen sind. Zusätzlich sind private Wohn- und Geschäftsnutzungen zulässig gemäss den besonderen Bestimmungen.
Bauweise: offen und geschlossen
Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse
Geschossflächenziffer: GFZ = 1.20 / für Neubauten min. 0.65
Gesamthöhe GH: max. 17.50 m
Aushubhöhe AH: max. 2.00 m
Grenzabstand: 4.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES III

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohn- und Geschäftszone sind neben Wohnbauten auch mässig störende Betriebe zulässig. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung (USG, LRV, LSV, usw.).
- Der Gemeinderat kann in begründeten (betriebsbedingten) Fällen Ausnahmen bewilligen.
- Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen können von der zuständigen Bewilligungsbehörde, unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und den baulichen Erfordernissen, von Fall zu Fall festgelegt werden.
- Private Nutzungen sind bis maximal 80 % der Geschossfläche möglich.

Art. 30 Zone für touristische Aktivitäten ZtA

Zweck der Zone: Diese Zone umfasst die touristische Beherbergung in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen und/oder die touristischen Infrastrukturen, welche im Zusammenhang mit der touristischen Beherbergung stehen oder Synergien mit der touristischen Beherbergung anbieten.
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
Geschossflächenziffer: GFZ = 1.10
Gesamthöhe GH: max. 16.50 m
Aushubhöhe AH: max. 2.00 m
Gebäudelänge: max. 50.00 m

Grenzabstand: 3.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Ein Sondernutzungsplan (SNP) ist erforderlich für Projekte mit einem Flächenbedarf von mehr als 10'000 m^2, oder für Projekte, die einen Umweltverträglichkeitsbericht gemäss UVPV erfordern.
- Nicht zulässig sind ganzjährige Wohnnutzungen, mit Ausnahme von betriebsbedingten Wohnungen. Es handelt sich nicht um eine Bauzone für die Wohnnutzung.

Art. 31 Zone für Sport und Erholung ZSE

[1] Diese Zone ist für die Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Sinne von Art. 25 kRPG vorgesehen.

[2] Eine gute Integration der neuen Bauten und Anlagen in die Landschaft und das Gelände ist sicherzustellen. Terrainveränderungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken und Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit an einem Ort zu gruppieren.

[3] Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Ausübung der Sport- oder Freizeitaktivität notwendig sind. Unterirdische oder teilweise erdgeschossige Parkierungsanlagen sind gestattet.

[4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

Art. 32 Campingzone CZ

Zweck der Zone: Die Campingzonen werden unterteilt in eine **Zone für Residenzcamping** sowie eine **Zone für gemischten Camping**.
Diese Zonen dienen der touristischen Beherbergung in Form von Wohnwagen, Wohnmobilen, Campern, Zelten, usw. Ebenfalls zulässig sind feste Bauten und Anlagen, welche für den Campingbetrieb notwendig sind (Sanitäranlagen, Restaurant, Empfangsgebäude, Schwimmbad, usw.).
Grenzabstand: 3.00 m
Gebäudeabstand: Innerhalb der Campingzone sind die einschlägigen Brandschutzvorschriften einzuhalten.
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Die Anordnung der Bauten und Installationen (Betriebsgebäude, Residenzcamping, Durchgangscamping, Erschliessung, Parkierung, …) sowie deren Dimensionen (Gebäudehöhe, Gebäudelänge, …) werden in einem Detailnutzungsplan (DNP) geregelt, dessen Perimeter auf dem Zonennutzungsplan (ZNP) eingezeichnet ist. Dieser dient unter anderem dazu, die Bauzonen gemäss Art. 15 RPG und die anderen Zonen gemäss Art. 18 und 25 RPG abzugrenzen.
- Auf dem Detailnutzungsplan sind die Umgebungsgestaltung sowie die Spiel- und Freizeitflächen darzustellen.
- Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und öffentlicher Ordnung gerecht zu werden.
- Bei der **Zone für Residenzcamping** beträgt der Anteil der fest installierten Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime zwischen 30 und 80 Prozent der Stellplätze und der Fläche (Saison oder pro Jahr).

- Bei der **Zone für gemischten Camping** liegt der Anteil der fest installierten Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime unter 30 Prozent der Stellplätze und der Fläche (Saison oder pro Jahr).
- Die übrigen Plätze dürfen nur temporär belegt werden (Durchgangscampingplätze).
- Für alle festen Einrichtungen sind jeweils die entsprechenden Baubewilligungen einzuholen.
- Pro Standplatz ist ein Parkplatz auszuscheiden. Zusätzlich sind Besucherplätze im Umfang von 10 Prozent der gesamten Standplätze vorzusehen.
- Die ständige Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Art. 33 Freihaltezone FZ

1 Die Freihaltezonen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder spezieller Objekte, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Gliederung des Siedlungsgebietes grundsätzlich mit einem Bauverbot belegt sind.

2 Neubauten sind nur unterirdisch möglich, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse an deren Realisierung besteht und auf der Decke dieser Baute muss die Grünfläche wiedererstellt werden.

Art. 34 Verkehrszone innerhalb der Bauzone VZi

1 Die «Verkehrszone innerhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb der Bauzone, wie Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, Eisenbahnanlagen, Luftfahrtinfrastrukturen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in der Spezialgesetzgebung geregelt (Staatsrat oder Bundesbehörden).

2 In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, welche einen engen Zusammenhang mit der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlage haben (z.B. Abfallsammelstelle in einem Wohnquartier). Die zuständige Bewilligungsbehörde für diese Bauten und Anlagen ist der Gemeinderat gemäss Art. 2 Abs. 1 BauG.

C. Landwirtschaftszonen (Definition und Vorschriften)

Art. 35 Landwirtschaftszone LZ1 / LZ2

1 Die Landwirtschaftszone **LZ1** umfasst Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind. Die Flächen sind insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie dem Obst- und Gartenbau vorbehalten und gewährleisten zugleich die Flächen, die für die Förderung der Biodiversität erforderlich sind.

2 Die Landwirtschaftszone **LZ2** umfasst die für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Bodens geeigneten Flächen, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden müssen und den Erhalt von offenen Landschaften ermöglichen.

3 Bauten und Anlagen sowie deren Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau sind nur dann zulässig, wenn sie zonenkonform sind und einen engen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens haben oder standortgebunden sind. Es gelten die diesbezüglichen Bundes- und Kantonsgesetze.

4 Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

5 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubewilligungsbehörde trifft im Bewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der Betriebswirtschaftlichkeit, die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

Art. 36 Geschützte Landwirtschaftszone GLZ1 / GLZ2

1 Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst landwirtschaftliche Flächen, die wegen ihrer agrarökologischen Eigenart und/oder ihrer besonderen Schönheit erhalten werden müssen.

2 Bei Vorliegen einer überlagernden Naturschutzzone von nationaler oder kantonaler Bedeutung müssen die Schutzmassnahmen für dieses Gebiet vorrangig beachtet werden.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

D. Schutzzonen (Definition und Vorschriften)

Art. 37 Schutzzone «Solaranlagen»

1 Die Schutzzone «Solaranlagen» entspricht den Dorfkernzonen des ZNP.

2 In der Schutzzone «Solaranlagen», dürfen nur ortsbildverträgliche Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Solaranlagen) erstellt werden, welche das Ortsbild und insbesondere dessen Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

3 Innerhalb der Schutzzone unterliegen sämtliche Solaranlagen der Baubewilligungspflicht. Das Meldeverfahren nach Art. 19 BauV kommt nicht zur Anwendung.

4 Solaranlagen jeglicher Art müssen sich gut in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Der Gemeinderat kann Änderung bei der Wahl des Solaranlagentyps, der Anordnung auf der Dachfläche sowie zusätzliche Blindelemente verlangen, sofern dies zu einer besseren baugestalterischen Integration der Anlagen beiträgt.

Art. 38 Naturpark NP

1 Die Zone für den Naturpark umfasst jene Fläche, die für den Bau und den Betrieb des Parks notwendig sind. Betriebszugehörige Bauten und Einrichtungen sind gestattet. Die Ausgestaltung der Bauten und Anlagen richten sich nach den Bedürfnissen des Naturparkes.

Art. 39 Naturschutzzone von kommunaler / regionaler Bedeutung NSZ

1 Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaft schützenswert sind.

2 Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.

3 Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

4 Der Einsatz von chemischen Düngemitteln und von Giftstoffen (alle Arten von Pestiziden wie Insekten- und Unkrautvertilgungsmitteln usw.) ist untersagt.

5 Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzone erforderlich ist, kann der Gemeinderat weiter Schutzverordnungen erlassen.

Art. 40 Amphibienschutzgebiete ASG

1 Die Amphibienschutzgebiete sollen ungeschmälert erhalten bleiben. Primäres Ziel ist die Unterschutzstellung und Pflege der einzelnen Laichgebiete von nationaler Bedeutung als Stützpunkte für einen umfassenden Amphibienschutz.

Art. 41 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (regional) IVS

1 Die im Zonenplan dargestellten historischen Verkehrswege (regional) entsprechen dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit dem Zweck die historische Substanz, Struktur und/oder Charakter dieser Überreste zu behalten und zu schonen.

2 Baugesuche die diese IVS-Schutzobjekte direkt oder indirekt tangieren, sind mit einer Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstellen zu versehen. Spürbare Veränderungen des Charakters und des generellen Ausdrucks eines wertvollen Objektes sind zu vermeiden. Projekte die mit Interessen höherer Ordnung berechtigt sind, können nur nach Interessenabwägung, Minimierung ihrer Wirkung auf Schutzobjekte sowie entsprechende Kompensation bewilligt werden.

E. Weitere Zonen (Definition und Vorschriften)

Art. 42 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone VZa

1 Die «Verkehrszone ausserhalb der Bauzone» VZa umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen Kantonsstrassen, Gemeindestrassen und Eisenbahnanlagen, welche sich ausserhalb der Bauzone befinden. Soweit solche Flächen in einem spezialgesetzlichen Plangenehmigungsverfahren festgesetzt worden sind, kommt der Verkehrszone lediglich die Bedeutung eines Hinweises zu.

2 In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen erlaubt sind Bauten und Anlagen, die in einem engen Zusammenhang mit einer öffentlichen Nutzung der Verkehrsanlagen in der Verkehrszone ausserhalb der Bauzone stehen.

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

Art. 43 Zone mit späterer Nutzungszulassung ZsN

1 Die Zone mit späterer Nutzungszulassung ist nicht überbaubar, da hierfür der Bedarf zum heutigen Zeitpunkt nicht nachgewiesen werden kann. Die definitive/rechtsgültige Einzonung der Flächen erfolgt mittels zu erbringendem Bedarfsnachweis zu einem späteren Zeitpunkt gemäss Art. 34 ff. kRPG.

2 Die Zone mit späterer Nutzungszulassung ist ein Nichtbaugebiet. In diesen Zonen sind vorläufig nur standortbedingte Bauten erlaubt, sie dürfen aber die vorgesehene Nutzung als Wohnzone nicht beeinträchtigen.

3 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen unterliegen der Besitzstandsgarantie gemäss übergeordnetem Recht.

Art. 44 Zone mit unbestimmter Nutzung ZuN

1 Die Zone mit unbestimmter Nutzung ist nicht überbaubar, da die definitive Nutzungsart vorläufig nicht bestimmt ist. Die rechtsgültige Zonierung erfolgt gemäss Art. 34 ff. kRPG. Solange bleibt die heutige Nutzung vorbehalten.

2 Die Zone ist ein Nichtbaugebiet. In diesen Zonen sind vorläufig nur standortbedingte Bauten erlaubt, sie dürfen aber die vorgesehene Nutzung nicht beeinträchtigen.

3 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen unterliegen der Besitzstandsgarantie gemäss übergeordnetem Recht.

Art. 45 Übriges Gemeindegebiet üG

1 Das übrige Gemeindegebiet ist eine weitere Zone im Sinne von Art. 18 RPG. Sie umfasst Gebiete, die für eine Bebauung und eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sind. Die betroffenen Flächen bestehen hauptsächlich aus Steinen, Felsen und Gletschern.

2 Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

F. Zone nach Spezialgesetzgebung

Art. 46 Wald / Waldweiden / Waldkataster

1 Die Begrenzung des Waldareals (Pläne und Vorschriften) untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.

2 Bei den im Waldkataster als «Waldgrenze im Bereich der Bauzonen» bezeichneten Flächen handelt es sich um eine definitive Waldfeststellung. Bei den als «Waldgrenze ausserhalb der Bauzonen» bezeichneten Flächen handelt es sich um eine Waldfeststellung mit indikativen Charakter.

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

4 Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Ausnahmen können nur die zuständigen kantonalen Instanzen erteilen. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

5 Der Waldkataster wird als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

Art. 47 Hecken und Feldgehölze HF

1 Als Feldgehölze und Hecken gelten mit einheimischen standortsgerechten Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Sie erfüllen wichtige ökologische und landschaftsästhetische Funktionen.

2 Feldgehölze und Hecken sind gemäss Art. 17 kNHG geschützt. Die Gemeinde regelt den Schutz der wertvollen Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen gemäss der gültigen Gesetzgebung. Der entsprechende Plan mit den geschützten Hecken bildet integrierender Bestandteil des Bau- und Zonenreglements, sobald die rechtskräftige Homologation durch den Staatsrat vorliegt.

3 Die Beseitigung der innerhalb der Bauzonen gelegenen geschützten Objekte erfordert eine Bewilligung der Gemeinde. Diese konsultiert die zuständige Fachstelle, um ihren Entscheid zu begründen. Die Beseitigung solcher Objekte ausserhalb der Bauzone erfordert eine Bewilligung der fachlich zuständigen Dienststelle.

4 Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock gesetzt werden.

Art. 48 Skisportzone (mit Detailnutzungsplan, technisch / natürlich beschneit) SSZ

1 Die Skisportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes (Skiabfahrt, Langlauf, Schlitteln, usw.) erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als notwendig erscheinen lassen. In

dieser Zone sind Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Wintersport dienen, namentlich Transportanlagen, betriebsbedingte Gebäude wie Liftstationen, Kassagebäude, Restaurationsbetriebe, Unterstände für Pistenfahrzeuge und Material sowie Beschneiungsanlagen. Die Skisportzone kann mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Nutzungsbeschränkung versehen werden. Der Gemeinderat kann verfügen, dass Einzäunungen vor der Wintersaison entfernt werden müssen.

2 In einem Detailnutzungsplan sind die Bereiche der technischen und natürlichen Beschneiung darzustellen, sowie die Erschliessung und Versorgung des Gebiets.

3 Die technische Beschneiung der Skipisten ist gestattet (gemäss den vorgesehenen Bereichen im DNP). Die gesetzlichen Bewilligungsverfahren sowie die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Vorgaben des kantonalen Richtplanes bezüglich der technischen Beschneiung sind dabei einzuhalten.

4 Die durch das Anlegen der Skipiste verursachten landwirtschaftlichen Mindererträge sind durch die Trägerschaft der Anlage abzugelten.

Art. 49 Langlaufsportzone (natürlich beschneit) LSZ

1 In der Langlaufsportzone wird während der Zeit, in der natürlicher Schnee liegt, die Langlaufloipe angelegt.

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

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

Art. 50 Flugsportzone (Delta- und Gleitschirm) FSZ

1 Die Flugsportzone (Delta- und Gleitschirm) dient dem Start und der Landung von Deltagleitern und Gleitschirmen.

2 Innerhalb des Landeplatzes sind bauliche Massnahmen wie Gebäude, Zäune oder sonstige Hindernisse, sowie das Pflanzen von Bäumen, die das Landen gefährden untersagt.

3 Die Grundstückseigentümer sind für die Nutzung der Parzellen als Start- und Landeplatz 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.

Art. 51 Hindernisfreihaltezone HFZ

1 Die Hindernisfreihaltezone dient dem sicheren Landen von Deltagleitern und Gleitschirmen.

2 Innerhalb der Zone sind bauliche Massnahmen wie Gebäude, Zäune oder sonstige Hindernisse, sowie das Pflanzen von Bäumen, die das Landen gefährden untersagt.

Art. 52 Gewässerraum GwR

1 Die Abgrenzung des Gewässerraums (Pläne und Vorschriften) unterliegt besonderen Gesetzen und Verfahren (Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GschV und Art. 13 kWBG).

2 Der Gewässerraum wird als Hinweis auf den Zonennutzungsplan übertragen.

3 Innerhalb des Gewässerraumes dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere gewässerschutzbezogene Vorschriften bleiben vorbehalten.

4 Die Vorschriften zu den Plänen legen die Eigentumsbeschränkungen fest, die zur Erreichung der Ziele des Gewässerraums notwendig sind, das heisst der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Nutzung der Gewässer.

Art. 53 Quell- und Grundwasserschutzzonen sowie Gewässerschutzbereiche

1 Diese Zonen umfassen Flächen, auf denen die Bodennutzung und Tätigkeiten so organisiert werden müssen, dass die Qualität des für die Trinkwasserversorgung verwendeten Wassers nicht beeinträchtigt wird.

2 Die eigentlichen Schutzzonen werden unterteilt in:

Zone S1 (Fassungsbereich)

Sie sollte im Besitz des Fassungsinhabers sein und eingezäunt werden. In dieser Zone sind alle landwirtschaftlichen Tätigkeiten und jede Baute verboten. Zulässig sind ausschliesslich Tätigkeiten und Anlagen, die für die Wasserfassung erforderlich sind.

Zone S2 (Engere Schutzzone)

Alle Bauten und Anlagen sind verboten. Zulässig sind ausschliesslich landwirtschaftliche Tätigkeiten, die keine Gefahr für das Grundwasser darstellen. Der Einsatz von flüssigem Hofdünger ist nicht gestattet.

Zone S3 (Weitere Schutzzone)

In dieser Zone ist der Bau von zonenkonformen Wohngebäuden zulässig, sofern besondere Massnahmen ergriffen werden. Der Bau von gewerblichen oder industriellen Gebäuden, die den Gewässerschutz gefährden, ist nicht gestattet. Die meisten landwirtschaftlichen Tätigkeiten sind zulässig.

Zone S_h (hohe Vulnerabilität) – Karst- und/oder stark heterogene Grundwasserleiter

Diese Zone schützt insbesondere gefährdete Gebiete, in denen das Oberflächenwasser aufgrund geologischer oder morphologischer Besonderheiten auf bevorzugte Infiltrationspunkte geleitet wird (direkte Verluste an den Untergrund), was besondere Massnahmen zur Verminderung der Verschmutzungsrisiken erfordert.

Zone S_m (mittlere Vulnerabilität) – Karst- und/oder stark heterogene Grundwasserleiter

Diese Zone deckt gefährdete Teile des Gebietes ab, in denen die Verschmutzungsrisiken aufgrund der Art 1) der Schutzschichten (Boden und Deckschichten), 2) der Karstgebiete und 3) der Infiltrationsbedingungen geringer sind, was eine sichere Bewirtschaftung ermöglicht, sofern angemessene Schutzmassnahmen umgesetzt werden.

Grundwasserschutzareale

Sie umfassen die Teile des Gebietes, die zum Schutz des zukünftig zu nutzenden Grundwassers erforderlich sind (zukünftige Standorte von Trinkwasserfassungen). In dieser Zone gelten im Allgemeinen die Bodennutzungsbeschränkungen der Zone S2.

3 Die Schutzbereiche werden unterteilt in:

Bereich Ao (Oberflächengewässer, die indirekt die Grundwasserfassungen speisen)

Dieser Bereich wird in gewissen Fällen zusätzlich zu den Zonen S ausgeschieden, um den Schutz von oberirdischen Gewässern zu gewährleisten, welche die Qualität der unterirdischen Gewässer, die eine oder mehrere Trinkwasserfassungen speisen, direkt beeinflussen können.

Bereich Au (allgemeiner quantitativer und qualitativer Schutz des Grundwassers)

In diesem Bereich ist nach Art. 19 GschG (insbesondere Bauten, Umbauten, Ausgrabungen) und nach Art. 34 kGschG (wassergefährdende Anlagen und Tätigkeiten) eine kantonale Bewilligung erforderlich.

4 Die Quell- und Grundwasserschutzzonen sowie der Gewässerschutzbereich A_o werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

Art. 54 Naturgefahrenzonen

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

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

[3] Diese einzuhaltenden Vorschriften befinden sich im rechtsgültig genehmigten Gefahrenzonendossier. Vorbehalten bleiben übergeordnete gesetzliche Bestimmungen.

[4] Die Naturgefahren werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

1. Kapitel Allgemeines

Art. 55 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen

1 Die kantonalen Bestimmungen über die formellen und materiellen Bauvorschriften sind direkt anwendbar. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist für alle Vorschriften massgebend, die Begriffe und Messweisen der IVHB verwenden.

2 Die in diesem Reglement erlassenen Bestimmungen dienen dem Vollzug des kantonalen Baurechts, welches, unter Vorbehalt des Bundesrechts, diesem Reglement stets vorgeht. Unter Vorbehalt einer ausdrücklichen Erlaubnis im kantonalen Recht darf das vorliegende Reglement keine von der kantonalen Gesetzgebung abweichenden Vorschriften enthalten.

3 Fehlen im übergeordneten oder kommunalen Recht Bestimmungen, kann sich der Gemeinderat an den Regeln in technischen Normen von Fachorganisationen orientieren.

Art. 56 Besitzstandsgarantie

1 Für bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss kantonaler Gesetzgebung (Art. 5 BauG).

Art. 57 Ausnahmebewilligungen

1 Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmen ist in der kantonalen Gesetzgebung (Art. 6 BauG) geregelt.

2 Ausnahmebewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone regelt das Bundesrecht (Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV).

3 Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen (Art. 39 BauG).

2. Kapitel Materielle Bestimmungen

A. Allgemeines, Definitionen und Messweisen

Art. 58 Definitionen und anwendbares Recht

1 Die Definitionen der materiellen Vorschriften und Messweisen werden von der kantonalen Gesetzgebung vorgegeben und sind direkt anwendbar.

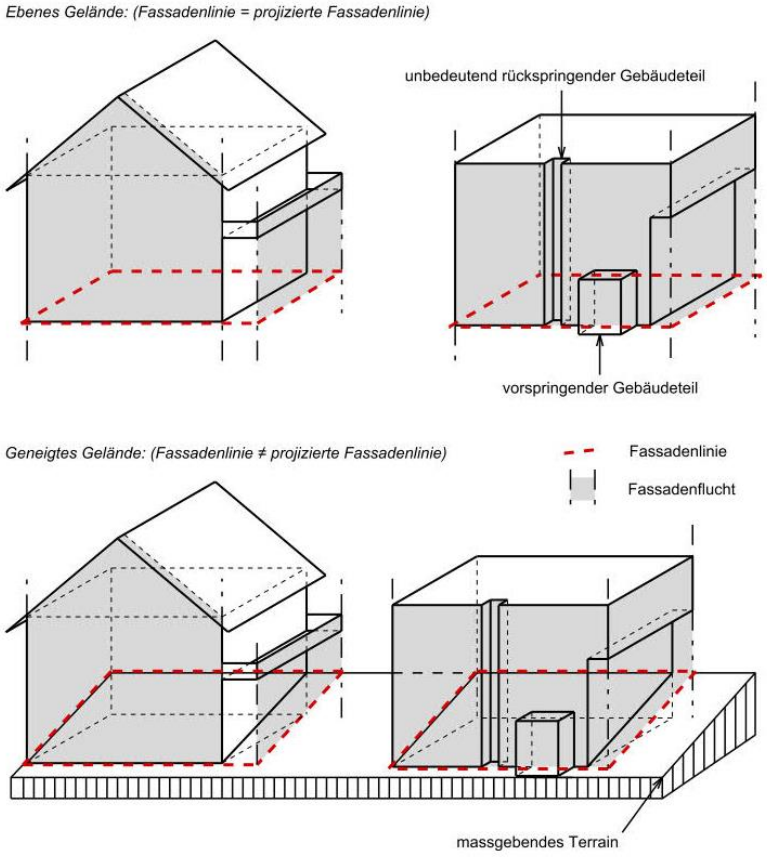
2 Unter Zonenbestimmungen dieses Reglements werden für die einzelnen Zonen die Obergrenzen der materiellen Vorschriften festgelegt. Die entsprechenden absoluten Werte werden in Anhang 1 tabellarisch dargestellt.

3 Vorbehalten bleiben die vom übergeordneten Recht vorgesehenen Möglichkeiten, von der Anwendung einer materiellen Bauvorschrift für eine bestimmte Zone abzusehen sowie von bestimmten Bedingungen abzuweichen.

Art. 59 Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie

[1] Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

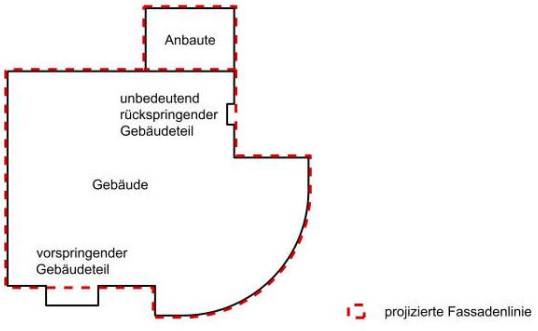
[2] Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



Figur 3.1 bis 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

Abb. 1: Projizierte Fassadenlinie

Zu Ziffer 3: GEBÄUDETEILE



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Abb. 2: Projizierte Fassadenlinie

Art. 60 Massgebendes Terrain

[1] Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Boden.

[2] Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

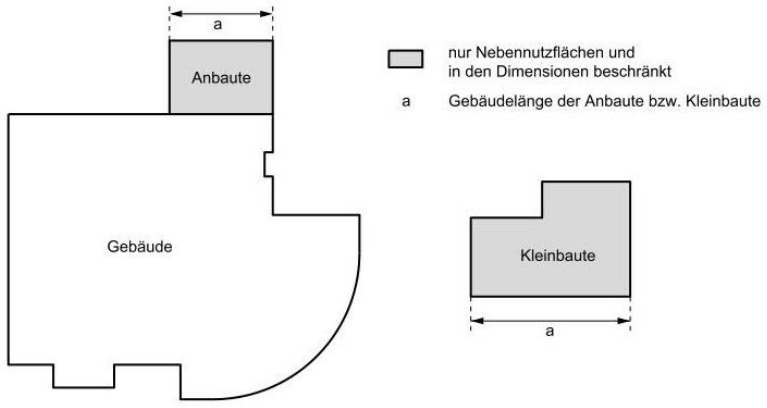
[3] Aus raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Art. 61 An- und Kleinbauten

[1] Für mit einem Gebäude zusammengebaute Bauten (Anbauten) oder freistehende Bauten (Kleinbauten), die nur Nebennutzflächen enthalten und eine Grundfläche von höchstens 10.0 m^2 sowie eine Höhe von höchstens 3.0 m aufweisen gilt ein Grenzabstand von mindestens 2.0 m.

[2] An- und Kleinbauten müssen keinen öffentlich-rechtlichen Gebäudeabstand einhalten. Massgebend sind einzig die anwendbaren Brandschutzbestimmungen.

[3] Die Gebäudefläche von zusammengebauten An- und Kleinbauten und solchen, welche untereinander einen Gebäudeabstand von weniger als 1.0 m aufweisen, werden im Hinblick auf die Definition gemäss Abs. 1 zusammengezählt.



Figur 2.1 - 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

Abb. 3: An- und Kleinbauten

Art. 62 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

[1] **Unterirdische Bauten** sind Bauten, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefergelegten Terrain liegen.

[2] Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können bis an die Grundstückgrenzen gebaut werden.

[3] **Unterniveaubauten** sind Gebäude, die im Mittel höchstens bis zu 2.0 m über das massgebende, respektive über das tiefergelegte Terrain hinausragen.

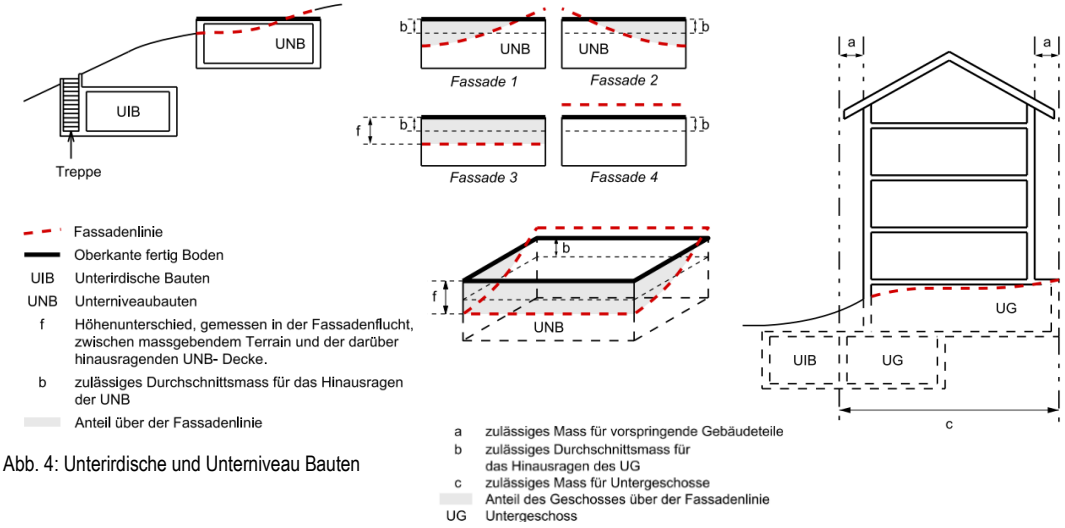
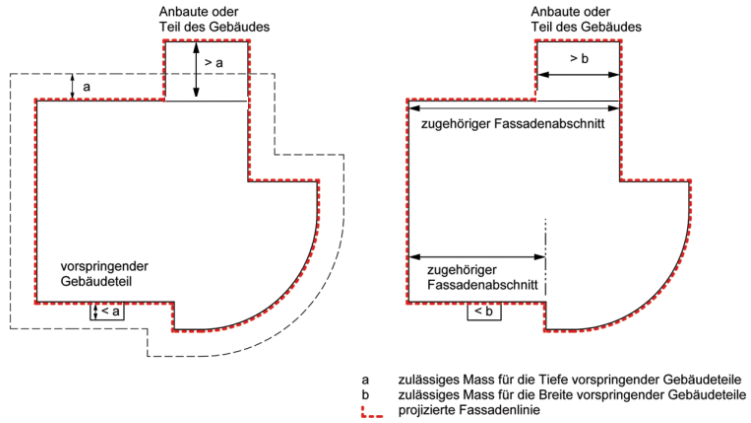


Abb. 4: Unterirdische und Unterniveau Bauten

Art. 63 Vorspringende Gebäudeteile

[1] Als vorspringende Gebäudeteile gelten Teile, die höchstens 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen und - mit Ausnahme der Dachvorsprünge und Balkone - nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen.

[2] Überschreiten vorspringende Gebäudeteile das in Abs. 1 definierte Mass, so verschiebt sich die projizierte Fassadenlinie und die Grenz- und Gebäudeabstände sind ab der Vorderkannte zu messen.



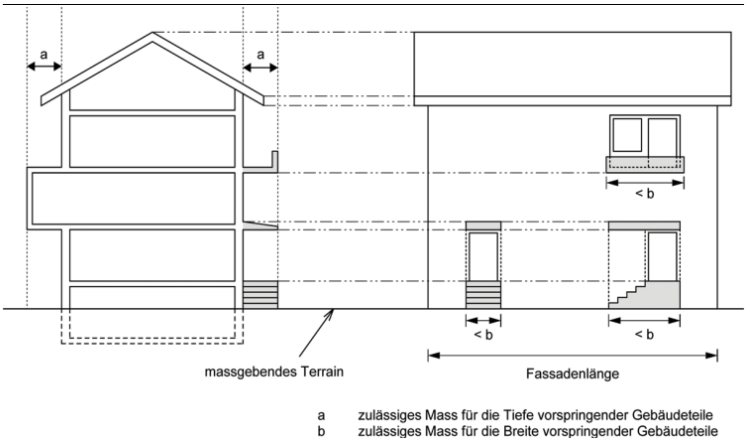


Abb. 5: Vorspringende Bauteile

B. Bauabstände und Gebäudelänge

Art. 64 Grenzabstände

[1] Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

[2] Unter dem Punkt II. Raumplanung, Kapitel 4 Zonenreglementierung und in Anhang 1 dieses Reglements werden zonenspezifisch der Grenzabstand festgelegt.

[3] Beim Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen.

[4] Baulinien und Baulinienabstände (Strassenabstände) gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (Art. 16 BZR).

[5] Die Vorschriften gemäss kantonaler Gesetzgebung zur Energie sind anzuwenden, insbesondere die unter bestimmten Voraussetzungen zulässige Überschreitung um 20 cm bei der Berechnung der Gesamthöhe und der Bauabstände (vgl. Art. 32 BauG / Art. 11 BauV). Weiter wird eine nachträgliche Wärmedämmung nicht an die Nutzungsziffer angerechnet.

[6] Für An- und Kleinbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gelten die Grenzabstände gemäss Art. 61 und 62 BZR.

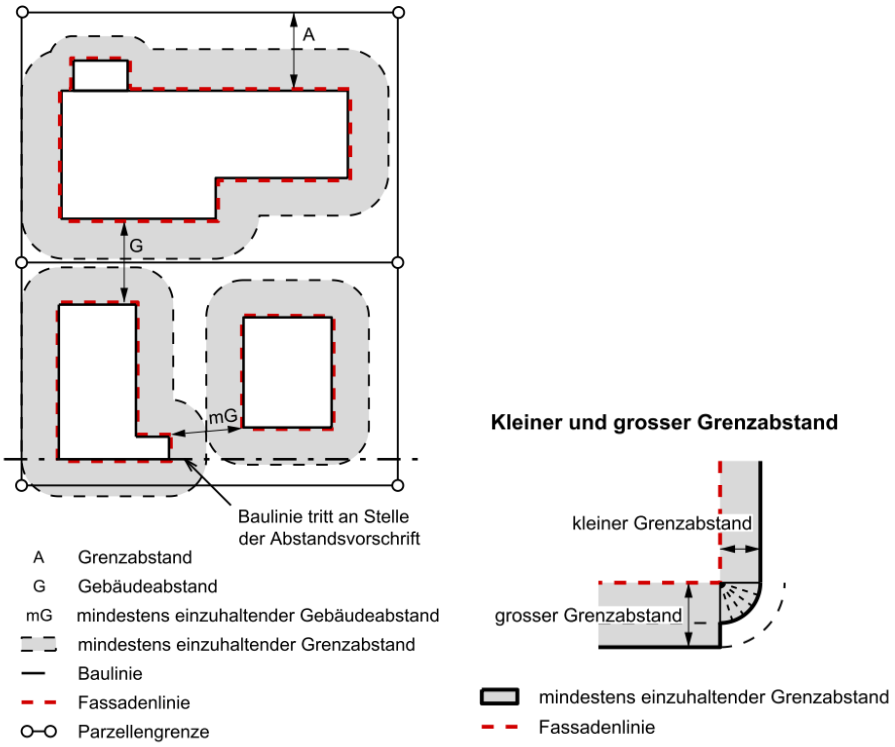


Abb. 6: Grenzabstände

Art. 65 Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er entspricht der Summe der beiden vorgeschriebenen dazwischenliegenden Grenzabstände.

[2] Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein altrechtliches Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze (Besitzstandsgarantie), so muss mindestens der eigene Grenzabstand eingehalten werden. Wurde ein privatrechtliches Näher- oder Grenzbaurecht vereinbart, so muss der öffentlich-rechtliche Gebäudeabstand eingehalten werden.

[3] Bauten auf demselben Grundstück müssen untereinander keinen öffentlich-rechtlichen Gebäudeabstand einhalten. Parzellenintern sind die anwendbaren Brandschutzvorschriften massgebend.

[4] An- und Kleinbauten gemäss Definition im kantonalen Baurecht, müssen generell keinen öffentlich-rechtlichen Gebäudeabstand einhalten.

Art. 66 Näher- und Grenzbaurecht

[1] Durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstands geändert werden. Diese Dienstbarkeit ist ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie dieser Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

[2] Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetzes bis an die Grenze gebaut werden.

Art. 67 Gebäudelänge / Fassadenabschnitt

[1] Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Deren Masse werden unter dem Punkt II. Raumplanung, Kapitel 4 Zonenreglementierung und im Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

[2] An- und Kleinbauten gemäss Art. 61 BZR sowie Unterniveaubauten gemäss Art. 62 BZR werden nicht zur Gebäudelänge gezählt.

[3] Wird ein Gebäude in der Situation beidseitig (gegenüberliegende Fassaden) gestaffelt, so kann ein Zuschlag in der Höhe des kleineren Staffelungsmasses auf die zonenspezifisch festgelegte maximale Gebäudelänge gewährt werden. Um den Zuschlag gewähren zu können, muss der Versatz beidseitig mindestens je 3.0 m betragen. Der Zuschlag auf die Gebäudelänge beträgt im Maximum 5.0 m. Bei untergeordneten eingeschossigen Anbauten mit Nebennutzfläche (Garagen, usw.), kann auf den rückwärtigen Versatz verzichtet werden.

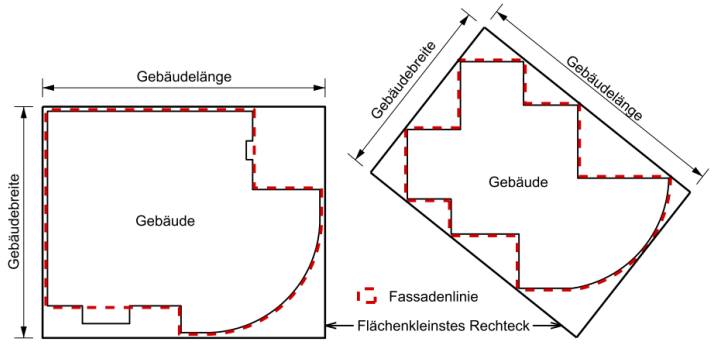


Abb. 7: Gebäudelänge

C. Höhen

Art. 68 Begriffe und Festlegung

[1] Die Bauhöhen werden von der kantonalen Gesetzgebung definiert. Es gelten die Definitionen und Messweisen gemäss IVHB.

[2] Die Gesamthöhe und die Aushubhöhe werden unter dem Punkt II. Raumplanung, Kapitel 5 Zonenreglementierung und in Anhang 1 dieses Reglements zonenspezifisch festgelegt.

Art. 69 Gesamthöhe

[1] Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter auf dem massgebenden Terrain liegenden Punkt.

[2] Ein Gebäude gilt in der Höhe als gestaffelt, wenn es im Grundriss um mindestens 3.0 m gestaffelt ist. Bei gestaffelten Gebäuden wird die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit separat ermittelt.

[3] Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine Lüftungsanlagen und Liftüberfahrten, die das Dach um nicht mehr als 1.5 m überragen, sind für die Berechnung der Gesamthöhe nicht massgebend.

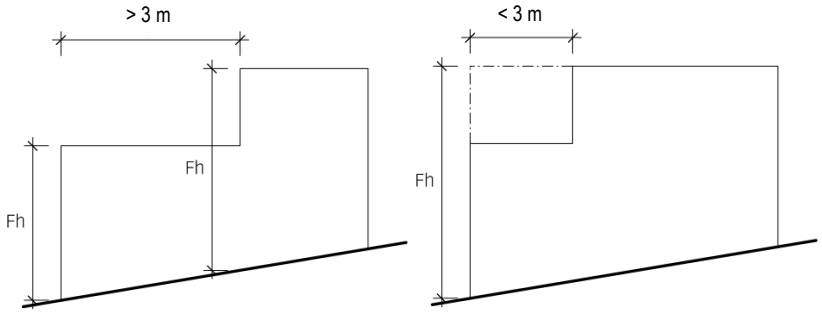
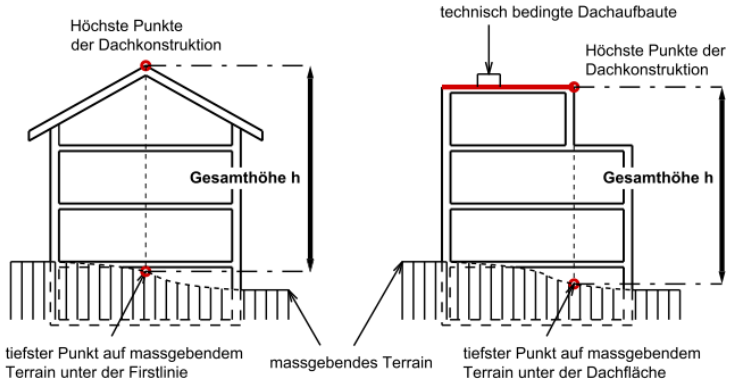


Abb. 9: Staffelung in der Höhe



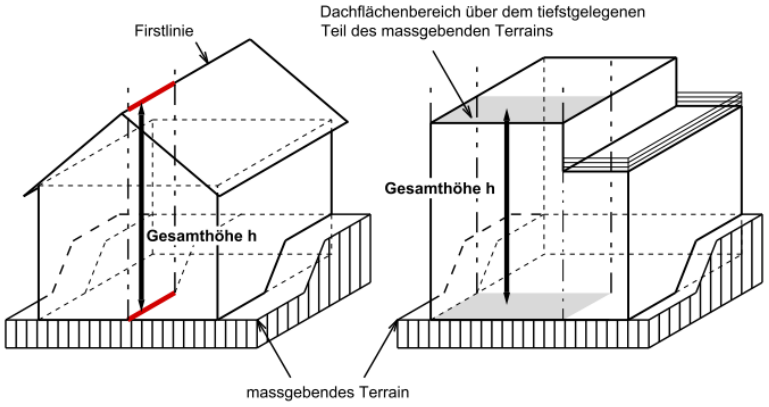


Abb. 10: Messweise Gesamthöhe

Höherer gestalteter Boden Art. 11 und 27 BauG

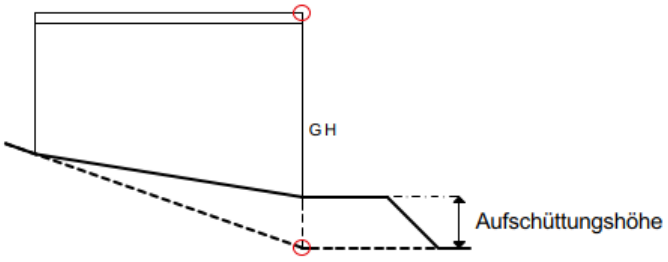
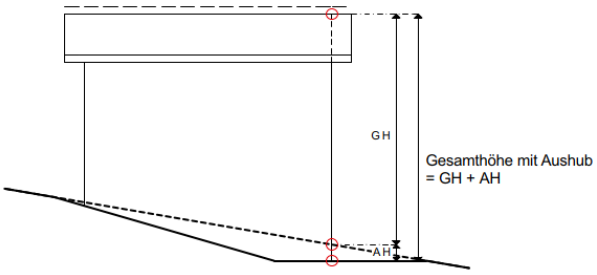


Abb. 11: Messweise Gebäudehöhe

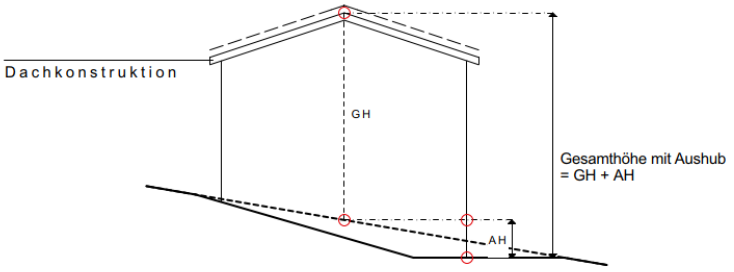
Art. 70 Aushubhöhe

[1] Die Aushubhöhe entspricht der Differenz der Höhe zwischen dem natürlich gewachsenen Boden und dem tiefsten Punkt des gestalteten Bodens, in der Verlängerung der Gesamthöhe. Die Bauverordnung kann für spezifische Fälle vorsehen, dass die Aushubhöhe nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe gemessen wird.

Art. 11-12 BauG



Satteldach Art. 9 BauV



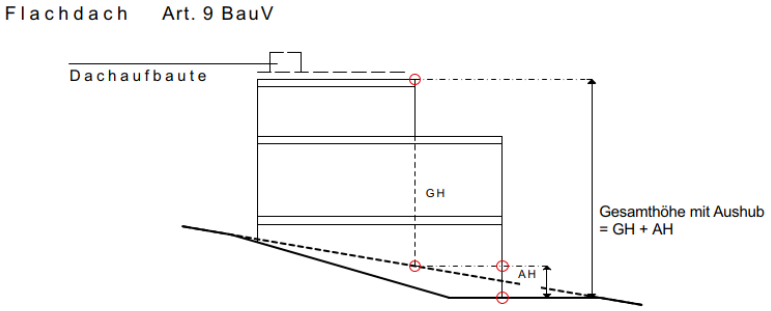


Abb. 12: Messweise Aushubhöhe

Art. 71 Dachaufbauten

[1] Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, usw.), Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte, dürfen zusammen nicht mehr als 50 Prozent der Länge des jeweiligen Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses betragen. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mindestens 2.0 m betragen. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine Lüftungsanlagen und Liftüberfahrten, werden nicht dazu gerechnet. Dachflächenfenster sind auch innerhalb des seitlichen Abstandes zum Gebäuderand gestattet.

Art. 72 Einfriedungen

[1] Das Erstellen von baulichen Einfriedungen ist in der Regel zu unterlassen. Werden ausnahmsweise Einfriedungen baubewilligt, so gelten die Bestimmungen gemäss kantonalem Strassengesetz und dem EG ZGB.

[2] Bauliche Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzwände dürfen die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Mauern, welche höher als 1.20 m sind, müssen um die Hälfte ihrer Mehrhöhe von der Parzellengrenze zurückgesetzt werden.

[3] Sichtschutzwände dürfen auf der Parzelle in der Regel eine Gesamtlänge von 10.0 m nicht überschreiten. Werden die Wände gestaffelt erstellt, sind sie in ihrer Länge zusammenzuzählen.

[4] Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1.0 m Höhe erstellt werden, welche nicht an die Abstandsbestimmung massgebende Gesamthöhe der Mauer angerechnet werden müssen.

[5] Einfriedungen über Wasserläufe sind in der Regel verboten. Bei Ausnahmefällen, welche vom Gemeinderat gewährt werden, kann ein Durchgang bis zu 1.5 m verlangt werden.

[6] Einfriedungen in der Industriezone sind in der Regel, mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn, auf der Parzellengrenze zu erstellen.

D. Geschosse

Art. 73 Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss

[1] Als **Vollgeschosse** gelten alle Geschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Die Vollgeschosszahl wird beim Vorliegen einer Staffelung für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

[2] Für jeden Zonentyp wird unter dem Punkt II. Raumplanung, Kapitel 5 Zonenreglementierung und in Anhang 1 dieses Reglements eine minimale oder maximale Vollgeschosszahl vorgesehen werden.

[3] Ein Gebäude gilt in der Höhe als gestaffelt, wenn es im Grundriss um mindestens 3.0 m gestaffelt ist. Bei gestaffelten Gebäuden wird die Geschossigkeit separat ermittelt.

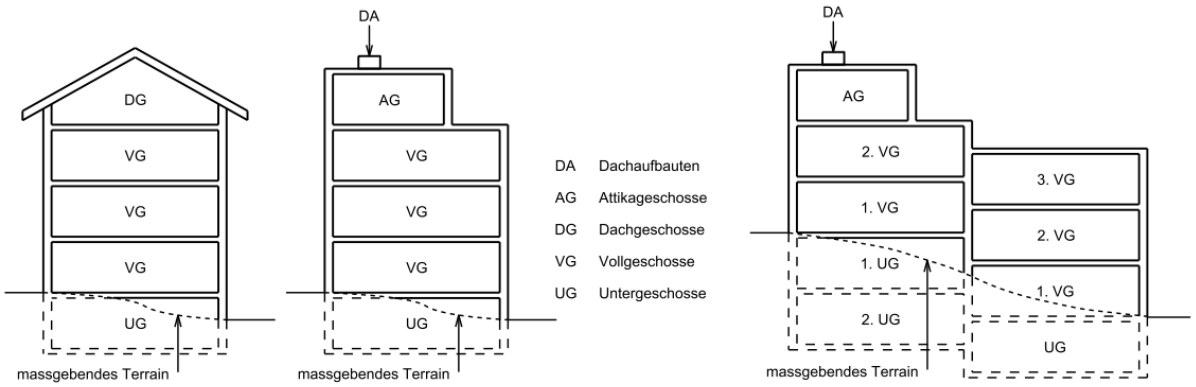


Abb. 13: Definition Vollgeschosse

[4] Ein **Untergeschoss** ist ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2.0 m über die Fassadenlinie hinausragt.

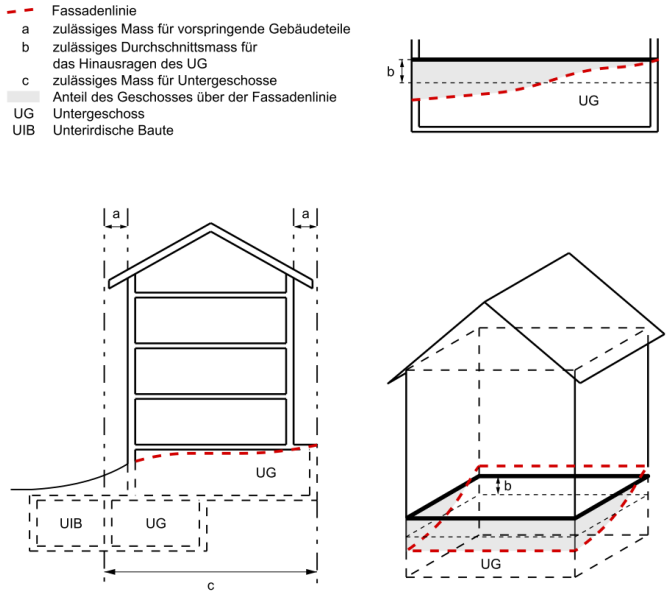


Abb. 14: Definition Untergeschoss

[5] Ein **Dachgeschoss** ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1.5 m nicht überschreiten.

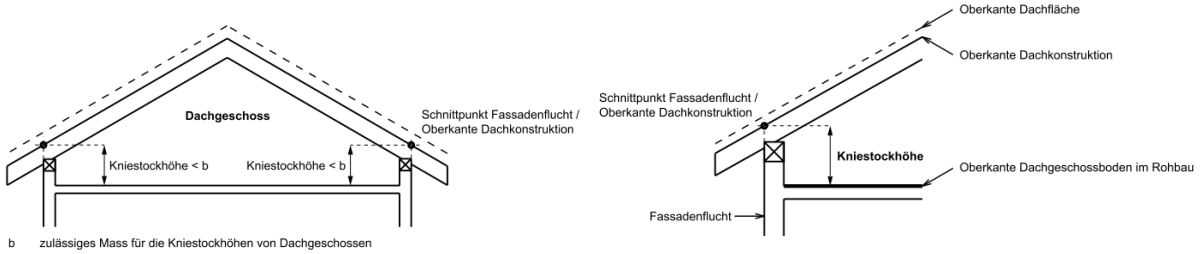


Abb. 15: Definition Dachgeschoss

5 Das **Attikageschoss** ist ein Geschoss, bei dem mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 m zurückversetzt ist. In Hanglagen ist der Versatz bei der talseitigen Fassade anzuordnen.

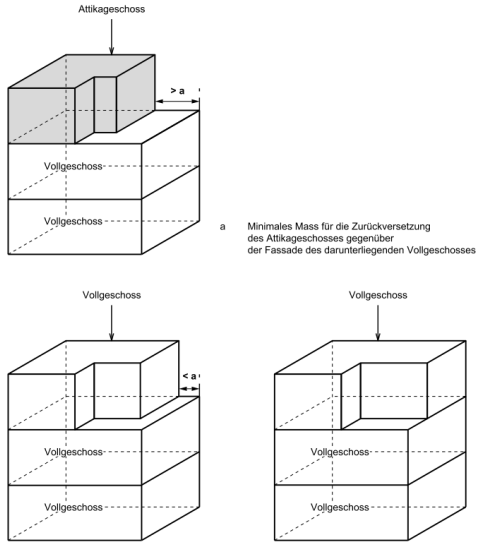


Abb. 16: Definition Attikageschoss

E. Nutzungsziffern

Art. 74 Anrechenbare Grundstückfläche

1 Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bildet die Grundlage zur Berechnung der Nutzungsziffern und entspricht den in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen oder Grundstücksteilen.

Art. 75 Geschossflächenziffer

1 Auf dem Gebiet der Gemeinde Fiesch ist als Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer definiert.

2 Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Haupt- und Nebennutzflächen, den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.80 m liegt.

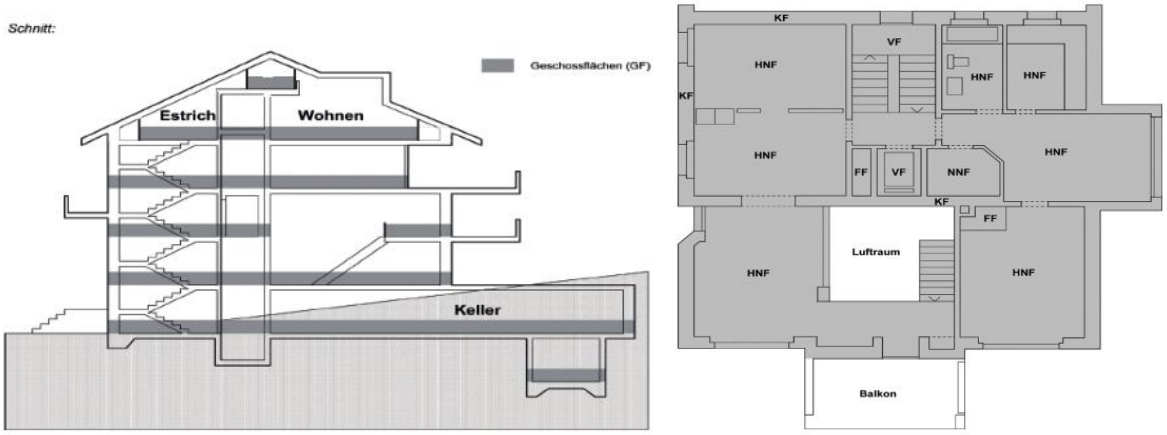


Abb. 17: Definition Geschossflächenziffer

Art. 76 Zuschläge

[1] Die zulässigen Zuschläge werden durch das kantonale Recht (Art. 14 BauV) abschliessend geregelt. Auf dem Gebiet der Gemeinde Fiesch kommen folgende Fälle in Betracht:

a) Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bieten, wird ein Zuschlag von 10 Prozent gewährt.

b) bei Bauvorhaben, deren Energieverbrauch unter den von den kantonalen Behörden festgesetzten Normen liegt, kann dem Gesuchsteller ein Zuschlag gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung von 10 Prozent gewährt werden.

c) bei Gebäude, die der Gesetzgebung betreffend Integration von behinderten Menschen unterstellt sind, kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 2 Prozent auf der GFZ profitieren.

d) bei Hotelleriegebäude kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 45 Prozent auf die Geschossflächenziffer profitieren.

e) bei Gebäuden mit unterirdisch erstellten Parkplätzen zwecks Erhalts von Grünflächen wird für alle Zonentypen des Zonennutzungsplans ein Zuschlag von maximal 30 Prozent auf die GFZ gewährt, wenn die notwendigen Parkplätze unterirdisch erstellt werden.

[2] Bei Vorliegen von mehreren Zuschlägen berechnet sich die zugeschlagene Nutzungsziffer jeweils auf der Grundlage der Nutzungsziffer im BZR oder, falls vorhanden, auf der Grundlage der zugeschlagenen Nutzungsziffer für Sondernutzungspläne.

[3] Wenn die Zuschläge einer spezifischen Nutzung dienen, können diese nicht für eine andere Nutzung verwendet werden. Der Zuschlag auf eine Nutzungsziffer kann nicht Bestandteil einer Nutzungsübertragung bilden.

[4] Auf Antrag des enteigneten Grundeigentümers sind Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Dabei darf die hinzugerechnete Fläche nicht mehr als 20 Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen.

Art. 77 Nutzungsübertragung

[1] Die beteiligten Grundeigentümer können mittels Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung auf eine andere Bauparzelle übertragen wird. Die Bedingungen werden durch das kantonale Recht (Art. 20 BauG) abschliessend geregelt.

F. Ortsbildschutz

Art. 78 Schutz des Ortsbildes

1 Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

2 Bauten, Anlagen und Aussenanlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.

3 Materialien und Farben von Fassaden und Dächer haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen.

4 Die zuständige Entscheidbehörde kann in Form einer Bedingung im Bauentscheid verlangen, dass ihr spätestens bei Meldung des Baubeginns entsprechende Muster zur Genehmigung vorzulegen sind.

5 Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachformen u.a.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden, auch wenn das Bauvorhaben den vorliegenden Bauvorschriften entspricht.

6 Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ablehnen, auch wenn sie ansonsten den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen.

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

Art. 79 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens

1 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens haben so gering wie möglich auszufallen. Das Bauvorhaben ist an die Geländeform anzupassen. Der gestaltete Boden muss sich harmonisch in die benachbarten Parzellen einfügen (Art. 27 BauG).

Art. 80 Bauliches Erbe

1 Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der kantonalen Heimatschutzkommission im Jahre 1996 ein Inventar der schützens- und erhaltenwerten Objekte erstellt. Die anwendbaren Vorschriften lauten wie folgt:

I. Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturdenkmäler gemäss Pläne 1996 (KDP, Anhang)

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.

b) *Schützenswerte Kulturdenkmäler*
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. Bauliche Massnahmen bedürfen einer Stellungnahme der kantonalen für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle.

c) *Erhaltenswerte Kulturdenkmäler*
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 eines ISOS-Gebiets oder einer ISOS-Baugruppe bilden, sind entsprechende Umbaugesuche in Zusammenarbeit mit der kantonalen für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle 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.

[2] Bis zum Vorliegen des Inventars des baulichen Erbes gilt das Inventar der Kantonalen Denkmalpflege und kantonale Heimatschutzkommission aus dem Jahr 1996 (siehe Anhang 2).

[3] Die Pläne des Anhang 2 bilden integrierenden Bestandteil des vorliegenden Bau- und Zonenreglements.

II. Inventar des baulichen Erbes

[1] Der Gemeinderat erarbeitet in Zusammenarbeit mit Fachexperten, der kantonalen Denkmalpflege und der Heimatschutzkommission ein Inventar des baulichen Erbes. In diesem Inventar sind die Objekte des baulichen Erbes durch individuelle Beschreibungen auf den Inventarblättern festgehalten und den Bewertungsstufen von 0 bis 7 zugeteilt. Die Bewertungsstufe definiert die Klassierung der Objekte nach ihrer Bedeutung (Objekte von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung).

[2] Schutzobjekte sind Objekte der Bewertungsstufe 1-4, sie bilden integrierenden Bestandteil der Schutzzonen im Sinne von Art. 23 kRPG. Der Übersichtsplan mit den Bewertungen und die Inventarblätter im Anhang 2 zum Bau- und Zonenreglement bilden integrierenden Bestandteil des Bau- und Zonenreglements, sobald die rechtskräftige Homologation durch den Staatsrat vorliegt. Die anwendbaren Vorschriften lauten wie folgt:

a) *Schutzobjekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung*

[1] Bei Baugesuchen, die geschützte Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung betreffen, oder bei Objekten, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verzeichnet sind, müssen die durch die Klassierung bestimmten Schutzrespektive Erhaltungsziele eingehalten werden.

[2] Der Gemeinderat übermittelt Baugesuche, die diese Objekte oder deren Umschwung betreffen, an die kantonale für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständige Dienststelle zur Stellungnahme.

[3] Wenn, nach Abwägung aller Interessen, eine Beeinträchtigung eines dieser Objekte durch den Gegenstand des Gesuches nicht zu vermeiden ist, ordnet der Gemeinderat die notwendigen Maßnahmen zum bestmöglichen Schutz, zur Wiederherstellung, zum Ersatz oder zur gleichwertigen Entschädigung an.

[4] Baugesuche, die geschützte Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung betreffen, müssen die durch die Klassierung bestimmten Erhaltungsvorschriften des im Anhang des Bauinventars aufgeführten Dokumentes «Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften» einhalten. Das Dokument setzt fest, welche Nutzungen und Änderungen bei geschützten Objekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung zulässig sind.

[5] Der Gemeinderat sendet der kantonalen für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle eine Kopie des an den Gesuchsteller versendeten Bauentscheids zu.

b) *Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung*

[1] Die von der Gemeindebehörde klassierten, vom Staatsrat genehmigten und im Anhang (Übersichtsplan, Objektblätter und Erhaltungsvorschriften) aufgeführten Objekte sind integraler Bestandteil dieses Reglements und stehen unter Schutz.

[2] Das Dokument «Bewertungen und allgemeine Schutzvorschriften» im Anhang des Bauinventars setzt fest, welche Nutzungen und Änderungen bei geschützten oder ortsbildprägenden Objekten von kommunaler Bedeutung zulässig sind.

[3] Die Gemeinde kann für Bauvorhaben, welche geschützte Gebäude von kommunaler Bedeutung oder deren Umschwung betreffen, eine Stellungnahme von der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle des Kantons einholen. Das Einholen einer Stellungnahme ist vorgeschrieben, wenn das betreffende Gebäude im Inventar der Schutzobjekte mit Klassierungsstufe 3 bewertet wird.

[4] Der Gemeinderat übermittelt eine Kopie entsprechender Bauentscheide an die kantonale für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständige Dienststelle.

[5] Unter Durchführung eines der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung konformen Verfahrens ist der Gemeinderat befugt, am Übersichtsplan, an den Objektblättern und an der Bewertung eines geschützten Objekts Änderungen vorzunehmen, wobei er sich mit der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle des Kantons abstimmt. Die abgeänderten Objektblätter sind öffentlich aufzulegen und vom Staatsrat zu genehmigen.

Art. 81 Bedachung, Dachform und Dacheindeckung

[1] Im Grundsatz gilt, dass Gebäude mit einer ortsüblichen Dachgestaltung zu erstellen sind. Nachfolgend oder wo notwendig in den jeweiligen Zonenbestimmungen ab Art. 20 ff. BZR, werden zonenspezifisch Präzisierungen oder Einschränkungen betreffend Dachform und Dacheindeckung festgelegt.

[2] Die zonenspezifisch zulässigen Dachformen werden in der nachfolgenden Tabelle festgelegt. Es gelten folgende Vorbehalte:

X = keine Vorbehalte, ortsübliche Dachform

(X) = Dachform möglich, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (Art. 78 ff. BZR). Ausserhalb der Bauzone gelten vorrangig die übergeordneten Bestimmungen von Kanton und Bund.

-- = Dachform ist nicht zulässig

Zone	Dachform			
	Satteldach	Flachdach	Pultdach	Weitere Dachformen
D	X	(X)	--	(X)
W2, W3, W4	X	X	X	(X)
WG3, WG4	X	X	X	(X)
G	Keine Einschränkungen			
I	Keine Einschränkungen			
LWZ	X	--	(X)	(X)

[3] Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 35 bis 50 Prozent.

[4] In den Wohnzonen W2 und W3 gilt eine giebelständig Firstausrichtung.

[5] Die zonenspezifisch zulässige Materialisierung (Dacheindeckung) wird in der nachfolgenden Tabelle festgelegt. Es sind der umgebenden Dachlandschaft angepasste Farben zu verwenden. Es gelten folgende Vorbehalte:

X = keine Vorbehalte, ortsübliche Materialisierung (Dacheindeckung)

(X) = Materialisierung möglich, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (Art. 78 ff. BZR.

-- = Materialisierung ist nicht zulässig

Zone	Material Dacheindeckung							
	Ziegel	Schiefer und schieferähnliche Materialien	Natur-stein	Profil-blech	Well-blech	Aluminium-Dachplatten	Doppelfalzdächer Kupfer-Titan-Zink	Weitere Materialien
D	X	X	X	--	--	(X)	(X)	(X)
W2, W3, W4	X	X	X	(X)	--	X	X	(X)
WG3, WG4	X	X	X	(X)	(X)	X	X	(X)
G	Keine Einschränkungen							
I	Keine Einschränkungen							
LWZ	X	--	(X)	X	X	(X)	--	(X)

[5] In der Tabelle nicht aufgeführte Materialien sind nur zulässig, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (Art. 78 ff. BZR).

[6] Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 Prozent sowie einer ungenutzten Dachfläche von mindestens 30 m^2 mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie gestalteten Terrassenbereichen sollten ökologisch wertvoll begrünt werden.

Art. 82 Antennenanlagen

[1] Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

[2] Die Installation von neuen Antennen und die Erhöhung der Sendeleistung über das bewilligte Maximum gemäss Standortblatt hinaus, unterliegen der Baubewilligungspflicht.

[3] Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Unter die Absätze 4 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten visuell wahrgenommen werden können. Davon ausgenommen sind Antennenanlagen für nichtkommerzielle Funkdienste (Blaulichtorganisationen, Amateur- resp. CB-Funk), die in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen, wo sie errichtet und betrieben werden. Auch solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

[4] In Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege dem Bau einzelner Antennenanlagen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar ist und gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert werden kann.

[5] Antennen sind nach Möglichkeit an bestehenden, nach Abs. 6 entsprechenden, Standorten zu erstellen.

[6] Im Übrigen sind Antennenanlagen vorzugsweise an folgenden Standorten zu errichten (in der jeweils nächsten Linie sind Antennen nur zulässig, wenn kein Standort in der vorhergehenden Linie möglich und eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen geprüft worden ist; falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen):

a) In **erster Linie** in

- den Gewerbezonen; den Industriezonen; der Verkehrszone (insb. an Infrastrukturbauten wie Brücken, usw. sowie entlang von Bahnanlagen);

b) In **zweiter Linie**

in folgenden anderen Zonen, die hauptsächlich anderen als Wohnnutzungen vorbehalten sind

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen; Zonen für Sport- und Erholung;

c) In **dritter Linie** auf Bauten (nicht am Boden), die vier oder mehr Vollgeschosse aufweisen.

[7] In anderen Teilen der Gemeinde sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort nach Abs. 5 oder 6 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

[8] In den Wohnzonen sind Antennenanlagen, die nicht unter Abs. 5 oder 6 fallen, nur zum Empfang von Signalen oder für die Versorgung der Nachbarschaft der Anlage gestattet oder wenn sie auf den Standort angewiesen sind. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

[9] Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Art. 83 Reklameeinrichtungen

[1] Reklameschilder, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Baubewilligung. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtung die Umgebung beeinträchtigt oder die Verkehrssicherheit gefährdet.

[2] Temporär angebrachte Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

[3] Übergeordnet gilt die kantonale Strassengesetzgebung sowie das Reglement betreffend die Strassensignalisation und -reklamen.

G. Weitere Vorschriften über die Bodennutzung

Art. 84 Energie

1 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. Verwiesen wird auf die kantonale Energiegesetzgebung.

Art. 85 Wärmepumpen

1 Für Aussengeräte für Luft-Wärmepumpen (auch Splitbauweise) sowie Klimatisationsgeräte ist ein minimaler Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten.

2 Vorbehalten bleiben weitergehende Abstandvorschriften aufgrund der Lärmimmissionen.

3 Der Gemeinderat kann für Aussengeräte, im Sinne der Ortsbildverträglichkeit, zusätzliche gestalterische Massnahmen verlangen (bspw. Verkleidung, Festlegung Standort).

4 In der Dorfkernzone sind prioritär innen aufgestellte Wärmepumpen vorzusehen.

Art. 86 Elektrische Leitungen

1 Bei Hochspannungs- und Starkstromleitungen sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften einzuhalten. Verwiesen wird insbesondere auf die Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV) vom 30. März 1994 sowie die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierenden Strahlen (NISV) vom 23.12.1999.

2 Baugesuche im Einflussbereich der elektrischen Leitung, sind dem Werkeigentümer zur Beurteilung zuzustellen.

Art. 87 Parkierung / Parkplatzerstellungspflicht für Motorfahrzeuge

1 Die Pflichten im Zusammenhang mit Parkplätzen (obligatorische Einrichtung, Anzahl, Abmessungen, Standort, gemeinsame Flächen, Ausnahmeregelungen und Ersatzleistungen) werden durch die kantonale Strassengesetzgebung und die kommunalen Reglemente geregelt.

2 Bei Neubauten, grösseren Umbauten und wesentlichen Zweckänderungen hat die Bauherrschaft auf dem Baugrundstück oder dessen Nähe eine für den verursachten Mehrbedarf ausreichende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten.

In der Regel ist 1 Parkplatz zu erstellen:

- pro Wohnung;
- pro 3 Wohnungen (ein zusätzlicher PP);
- pro 2 Zimmer für Hotels;
- für je 7 m^2 öffentlich zugängliche Restaurationsfläche (ohne bewirtschaftete Aussenflächen und abgetrennte Säle, Küche, Sanitär-, Lager und Nebenräume) für Cafés / Restaurants.

In folgenden Fällen ist je nach Prognose des zu erwartenden Publikumsandrangs, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung in der Regel 1 Parkplatz zu erstellen:

- pro 50 m^2 für öffentlich zugänglicher Geschossfläche bei Dienstleistungsbetrieben;
- pro 20 m^2 für öffentlich zugängliche Verkaufsfläche für publikumsintensive Betriebe;

3 Ist eine Nutzung in Abs. 2 nicht geregelt, so gelten die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Berechnungsgrundlage.

4 Ist bei einem Bauvorhaben von einem wesentlich geringeren Parkplatzbedarf auszugehen, als es das gesetzliche Minimum verlangt, so kann der Gemeinderat in begründeten Fällen einer teilweisen Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht zustimmen (Vorbehalt Parkplatzersatzgebühren gemäss Abs. 11).

5 Bei Neubauten mit 8 und mehr Wohneinheiten, sind die Parkplätze unterirdisch (unter dem massgebenden Terrain) anzuordnen. In Hanglagen ist die Anordnung der Parkierung auch im Untergeschoss oder in Unterniveaubauten zulässig. Einzelne Besucher- und behindertengerechte Parkplätze, dürfen oberirdisch erstellt werden.

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

7 Die Abmessungen der Parkplätze haben den Regeln der Baukunde (VSS-Normen) zu entsprechen.

8 Die Baubewilligungsbehörde befreit die Bauherrschaft im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Parkplatzerstellungspflicht, wenn er aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen (topographische Verhältnisse, Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung, usw.) die nach den vorstehenden Bestimmungen verlangte Anzahl Abstellplätze weder auf dem Baugrundstück noch im Umkreis von 200 m mit Dienstbarkeitsvertrag (Eintragung im Grundbuch) bereitzustellen vermag (Vorbehalt Parkplatzersatzgebühren gemäss Abs. 11).

9 In besonderen Fällen können gestützt auf ein vorliegendes und Zukunft gerichtetes Mobilitätskonzept Abweichungen (teilweise Befreiung) von der Parkplatzerstellungspflicht gewährt werden (Vorbehalt Parkplatzersatzgebühren gemäss Abs. 11).

10 In der Dorfkernzone hat der Gemeinderat die Möglichkeit, im Sinne des Ortsbildschutzes, das Erstellen von Aussenparkplätzen sowie den Einbau von zusätzlichen Öffnungen für Garagentore zu verbieten.

11 Für die Anzahl der Parkplätze, von deren Erstellung die Bauherrschaft befreit (Fälle gemäss Abs. 4, 8 und 9) sowie deren Erstellung untersagt (Abs. 10) wird, ist eine Parkplatzersatzgebühr zu entrichten. Die Anzahl befreiter Parkplätze ist im Dispositiv (Anordnungsteil) des Bauentscheides festzuhalten. Sie bildet die Grundlage für den Bezug der Parkplatzersatzgebühr.

12 Zur Berechnung der Höhe der Ersatzabgabe wird auf das Verkehrsreglement der Gemeinde Fiesch verwiesen.

Art. 88 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

1 Bei Neuerstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen sind gebäudeintern genügend Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen.

2 Die Abstellflächen sind in den Plänen auszuweisen und deren Nutzung ist zu bezeichnen.

Art. 89 Ausfahrten, Garagenvorplätze

1 Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Eine Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden.

2 In der Regel dürfen Garagenausfahrten auf öffentliche Verkehrswege ein Gefälle von höchstens 15 Prozent aufweisen. Ihr Anschluss an den Strassenrand muss auf mindestens 3.0 m und jener an den Gehsteigrand auf mindestens 1.0 m horizontal verlaufen. Sofern es die Verkehrssicherheit verlangt, muss die horizontale Strecke noch länger sein. Die Sicht ist in der Regel nach beiden Seiten bis auf eine Entfernung von 3.0 m von der Fahrbahn unter einem Winkel von 45 Grad freizuhalten (Art. 214 StrG).

3 Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.5 m Tiefe gemessen vom Strassen- respektive Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann die Distanz auf 4.0 m reduziert werden.

[4] Wird bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut, kann der Gemeinderat einen kleineren Abstand bewilligen (Ausnahmen siehe Art. 212 StrG).

[5] Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 90 Private Strasse und Wege

[1] Private Erschliessungsstrassen müssen sich dem Zonennutzungsplan einordnen und sind der zuständigen Bewilligungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

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

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

Art. 91 Aussenraumgestaltung

[1] Die Erstellung von versiegelten Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Für Garagenvorplätze Wege, Parkplätze und befestigte Aussenplätze sind versickerungsfähige Beläge (bspw. Rasengittersteine, Sickersteine, usw.) zu verwenden. Das Anlegen von Steingärten ist nicht gestattet.

[2] Bei neu erstellten Wohnbauten sind auf der Bauparzelle gut besonnte und natürlich gestaltete Aufenthaltsbereiche anzulegen. Ihre Grundfläche muss in der Regel im Minimum 25 Prozent der Gebäudefläche (Summe der Fläche der projizierten Fassadenlinien), oder mindestens 50 m^2 betragen. Sie dürfen nicht gleichzeitig anderen Zwecken dienen. Jeder hochstämmige Baum auf der Bauparzelle (bestehend und neu) ist mit je 25 m^2 anrechenbar.

[3] In der Dorfkernzone und in begründeten Fällen (topographische Verhältnisse, Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, usw.) kann die Baubewilligungsbehörde einer Reduktion der erforderlichen Fläche zustimmen oder die Bauherrschaft von der Erstellungspflicht ganzheitlich befreien, wenn sie die nach den vorstehenden Bestimmungen verlangte Aufenthaltsfläche auf dem Baugrundstück nicht bereitstellen kann.

Art. 92 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

[1] Es ist untersagt, nicht verschmutztes Wasser (Quell- und Grundwasser), Dach- und Meteorwasser sowie Wässerwasser über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Das Dach- und Meteorwasser muss auf der Bauparzelle infiltriert werden. Ist dies nachweislich nicht möglich, kann das Dach- und Meteorwasser in einen natürlichen Vorfluter abgeleitet oder in das Trennsystem entwässert werden.

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

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

Art. 93 Düngereinrichtungen

[1] Neuangelegte Misthöfe sollen mindestens eine Entfernung gemäss den FAT-Richtlinien (als solche gelten insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik) von der nächsten Bauzone aufweisen.

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

Art. 94 Schneeräumung

1 Die Schneeräumung der Eingänge und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen. Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

2 Das Einwerfen von Schnee auf öffentliche Strassen und Plätze ist verboten.

Art. 95 Hindernisfreies Bauen

1 Bauten und Anlagen, namentliche solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Bildung, Freizeit, Sport, Erholung, öffentlicher Verkehr, usw.), sowie Gebäude mit vier und mehr Wohnungen sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind.

2 Massgebend sind die übergeordneten Bestimmungen der Spezialgesetzgebungen.

Art. 96 Feuerpolizei / Brandschutz

1 Bauten und Anlagen müssen den übergeordneten Brandschutzvorschriften entsprechen, unter anderem der schweizerischen Vorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen VKF.

Art. 97 Benützung des öffentlichen Grundes

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

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

3 Die zur Sicherheit aller Strassenbenützer und Passanten erforderlichen Abschrankungen und Fangdächer im Bereich von Gerüsten und schwebenden Lasten sind unaufgefordert zu erstellen.

4 Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich nach den Weisungen der Gemeinde instand zu stellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers / Bauherrschaft.

IV. VERFAHREN

1. Kapitel Baubewilligung

Art. 98 Baubewilligungsverfahren

1 Das Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht, insbesondere dem Baugesetz vom 15. Dezember 2016 (BauG) und der Bauverordnung vom 22. März 2017 (BauV) des Kantons Wallis.

Art. 99 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

1 Die bewilligungspflichtigen Bauvorhaben werden in Art. 16 BauV aufgezählt.

2 Ergänzend zu den kantonalen Bestimmungen (Art. 16, 18 BauV) werden innerhalb der Bauzone folgende Bauvorhaben der Bewilligungspflicht unterstellt:

- Einfriedungen und Mauern ab einer Höhe von 1.0 m;
- Terrainveränderungen welche eine Höhe, bzw. Tiefe von 1.0 m überschreiten (Auf- und Abgrabungen, Terrassierungen);
- In der Dorfkernzone unterliegen Änderung von jeglichen Bauelementen, Materialien und Farben, soweit sie für die architektonische Gestaltung mitbestimmend sind, sowie reine Unterhaltsarbeiten, der Bewilligungspflicht.

3 Wesentliche Änderungen und generelle Umnutzungen von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Als wesentlich gelten Änderungen im Sinne von Art. 18 BauV.

Art. 100 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

1 Folgende Bauvorhaben bedürfen nach Art. 17 BauV keiner Bewilligung:

a) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;

b) bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art.18, Abs. 2 lit. b BauV;

c) innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften:
   1. private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere;
   2. private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.0 m Höhe oder bis zu einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe;
   3. Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von drei Monaten;
   4. Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3.0 m^3 Inhalt.

d) Mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

2 Unter Vorbehalt nachfolgender Bestimmungen sind Solaranlagen bewilligungsfrei, sofern diese die Bestimmungen von Art. 18a RPG, Art. 32a RPV sowie Art. 19 BauV erfüllen. Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der Bewilligungsbehörde zu melden.

[3] Unter Vorbehalt nachfolgender Bestimmungen ist die Erneuerung und der Ersatz von Verbrennungsanlagen bewilligungsfrei, sofern diese die Bestimmungen von Art. 20 BauV erfüllen. Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der Bewilligungsbehörde zu melden.

Art. 101 Form und Inhalt des Baugesuchs

[1] Form und Inhalt des Baugesuchs werden in Art. 24 bis 30 BauV definiert.

Art. 102 Baugespann - Profilierung

[1] Die zuständige Behörde kann zur Kenntlichmachung der Lage und der äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen das Aufstellen von Profilen verlangen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkante Dachlinie) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben (Art. 34 Abs. 1 BauV).

[2] Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor, sind die Profile nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, es sei denn, die zuständige Behörde verfüge etwas anderes (Art. 34 Abs. 1 BauV).

Art. 103 Meldepflicht / Baukontrollen

[1] Die Baupolizeibehörden haben dafür zu sorgen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die in der Baubewilligung gestellten Bedingungen eingehalten werden (Art. 55 BauG und Art. 46 BauV). Gemäss Art. 46 BauV kontrollieren sie insbesondere:

a) die Einhaltung der in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen;

b) bei Hochbauten und bei Tiefbauarbeiten nach dem Aushub der Baugrube:

   1. das Schnurgerüst; bei Bedarf kann die Gemeinde ein Absteckungsprotokoll des amtlichen Geometers verlangen;

   2. das Vorhandensein eines Fixpunkts zur Festlegung der Höhenkoten.

c) während den Bauarbeiten, die Einhaltung:

   1. der Koten und Höhenlagen;

   2. der genehmigten Pläne;

   3. der Sicherheitsvorschriften und der hygienischen Bedingungen, insbesondere betreffend die Arbeiterunterkünfte;

   4. der Pflicht zur Sauberhaltung der vom Bauverkehr benutzten öffentlichen Strassen und gegebenenfalls zur sofortigen Beseitigung der verursachten Verschmutzung;

   5. die Ausführung der Wärmedämmung.

d) nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die verfügten Bedingungen und Auflagen.

[2] Der Inhaber einer Baubewilligung oder sein Vertreter ist verpflichtet, der zuständigen Baupolizeibehörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten mitzuteilen (Kontrolle Punkt a und d). Ebenso sind sie innerhalb der Bauzone zur schriftlichen Anzeige an die Baupolizeibehörde verpflichtet (Kontrolle Punkt b und c).

[3] Die Baupolizeibehörden nehmen die Baukontrolle binnen 10 Arbeitstagen seit Empfang dieser Anzeige in Anwesenheit der Bauherrschaft oder ihres Vertreters vor. Nach dieser Frist können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung der Bauherrschaft von seiner Verantwortung.

Art. 104 Wohn- und Nutzungsbewilligung

[1] Bauten und Anlagen, die gemäss den Baubewilligungen und den an sie geknüpften Bedingungen und Auflagen ausgeführt worden sind, dürfen vor Erteilung der Wohn- oder der Nutzungsbewilligung nicht bewohnt oder benutzt werden (Art. 47 Abs. 1 BauV).

[2] Vor der Ingebrauchnahme hat der Eigentümer die zuständige Behörde um Erteilung der Wohn- und Nutzungsbewilligung zu ersuchen (Art. 47 Abs. 2 BauV).

2. Kapitel Baupolizei

Art. 105 Anwendbare Bestimmungen

[1] Die für die Baupolizei massgebenden Bestimmungen sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt, insbesondere betreffend die Zuständigkeit, die Oberaufsicht, die Aufgaben, die vorsorglichen Massnahmen (Einstellung der Bauarbeiten, Benützungsverbot etc.), die Wiederherstellung, die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die Ersatzvornahme und die allfällige Verjährung (Art. 54 ff. BauG und Art. 46 ff. BauV).

[2] Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

Art. 106 Unterhalt von Bauten und Anlagen

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

[2] Bauherrn und Ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.

[3] Die Landschaft, die Umwelt, das Ortsbild, die Sicherheit und die Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden (Art. 58 BauG).

[4] Wenn eine Baute und Anlage nicht mehr genutzt oder betrieben wird und aus Gründen des Landschaftsschutzes, der Raumentwicklung, des Umweltschutzes, der Gesundheit oder der Sicherheit ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Beseitigung besteht, kann die Baupolizeibehörde vom Eigentümer, Baurechtsnehmer oder jeder anderen Person, welche die Herrschaft über die Baute oder Anlage hat oder hatte, verlangen, dass sie zur Deckung der Kosten für die Beseitigung der Baute oder Anlage und die vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands sowie zur Deckung der Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme eine Sicherheitsleistung in angemessener Form (Personalsicherheiten, Realsicherheiten, andere Sicherheiten) erbringt (Art. 59 BauG).

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

3. Kapitel Strafbestimmungen

Art. 107 Anwendbare Bestimmungen

[1] Die für das Bauwesen massgebenden Strafbestimmungen sind in der kantonalen Gesetzgebung geregelt, insbesondere betreffend die strafbaren Tatbestände und strafrechtlichen Sanktionen (Bussen, usw.), die Verjährungsfristen und die verschiedenen Anordnungen (Art. 61 ff. BauG).

4. Kapitel Kosten und Parteientschädigungen

Art. 108 Gebühren und Parteientschädigungen

a) in Baubewilligungsverfahren

[1] Für Tätigkeiten in Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren sowie die Anschlussgebühren sind die vom Gemeinderat gemäss kommunalem Gebührenreglement festgesetzten Gebühren zu entrichten.

[2] Die Regelungen betreffend Kosten und Parteientschädigungen in Baubewilligungsverfahren sind in der kantonalen Gesetzgebung festgelegt, insbesondere die Erhebung, die Tragung und der Vorschuss der Kosten (Art. 64 ff. BauG).

[3] Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

b) in baupolizeilichen Verfahren

[1] Die Kosten und Parteientschädigungen in baupolizeilichen Verfahren werden im Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege geregelt (Art. 88 ff. VVRG).

V. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 109 Inkrafttreten

[1] Dieses Baureglement tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung, beziehungsweise der Annahme an der kommunalen Abstimmung und die Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft. Damit werden sämtliche bisherigen Bestimmungen aufgehoben, welche dem vorliegenden Baureglement widersprechen.

Anhänge:

1. Tabelle der materiellen Bauvorschriften
2. Abkürzungsverzeichnis
3. Denkmalschutz
4. Pflichtenhefte DNP / QP
5. Naturgefahren

Tabelle der materiellen Bauvorschriften (Zusammenfassung) **Anhang 1**

Dieser Tabelle vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen gemäss den jeweiligen Zonenvorschriften ab Art. 20 ff. BZR.

Zone	GFZ max.	GFZ min.	GH in m	AH in m	GebA in m	GreA in m	GL in m	VG max.	BW
Dorfkernzone D	-	-	*13.50	2.00	-	3.00	-	*3	Offen oder geschlossen
Wohnen W2	0.65	-	12.50	2.00	6.00	3.00	16.00	2	offen
Wohnen W3	1.00	0.55	15.50	2.00	8.00	4.00	20.00	3	offen
Wohnen W4	1.20	0.65	17.50	2.00	10.00	5.00	25.00	4	offen
Wohn- und Gewerbezone WG3	1.00	0.55	15.50	2.00	8.00	4.00	20.00	3	offen
Wohn- und Geschäftszone WG4	1.20	0.65	17.50	2.00	10.00	5.00	25.00	4	offen
Gewerbezone G	-	-	16.00	2.00	10.00	5.00	30.00	-	-
Industriezone I	-	-	16.00	2.00	10.00	5.00	-	-	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA A / B / D	-	-	-	-	6.00	3.00	-	-	Offen oder geschlossen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohn- und Geschäftszone ZöBA WG	1.20	0.65	17.50	2.00	8.00	4.00	-	4	Offen oder geschlossen
Zone für touristische Aktivitäten ZtA	1.10	-	16.50	2.00	6.00	3.00	50.00	3	offen
Zone für Sport und Erholung ZSE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Campingzone CZ	-	-	-	-	-	3.00	-	-	-
Freihaltezone FZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Legende:

* entsprechend den umliegenden Bauten

GFZ = Geschossflächenziffer, vgl. Art. 75	GreA = Grenzabstand, vgl. Art. 64
GH = Gesamthöhe, vgl. Art. 69	GL = Gebäudelänge, vgl. Art. 67
AH = Aushubhöhe, vgl. Art. 70	VG = zulässige Anzahl Vollgeschosse, vgl. Art. 73
GebA = Gebäudeabstand, vgl. Art. 65	BW = Bauweise

Raumplanungsrelevante Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Normen **Anhang 2**

		Bund	*Kanton*
210	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. 12. 1907	ZGB	
211.1	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24.3.1998		EGZGB
451	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. 6. 1966	NHG	
451.1	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. 1. 1991	NHV	
451.1	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. 11. 1998		kHNG
451.100	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 20. 9. 2000		kNHV
700	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. 6. 1979	RPG	
700.1	Raumplanungsverordnung vom 28. 6. 2000	RPV	
701.1	Gesetz zu Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. 1. 1987		kRPG
701.110	Reglement betreffend das Verfahren über die Ausscheidung von Gefahrenzonen vom 8. 3. 2006		x
701.2	Gesetz über die Landumlegung und die Grenzregulierung vom 16. 11. 1989		x
701.6	Gesetz über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Erschliessungskosten und an weitere öffentliche Werke vom 15. 11. 1988		x
704.1	Gesetz über die Wege des Freizeitverkehrs vom 14. 9. 2011		GWFV
705.1	Baugesetz vom 15. 12. 2016		BauG
705.100	Bauverordnung vom 22. 3. 2017		BauV
705.101	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. 9. 2005		IVHB
721.1	Gesetz über den Wasserbau vom 15. März 2007		kWBG
721.100	Verordnung über den Wasserbau vom 5. 12. 2007		x
721.200	Verordnung über die Bestimmung des Gewässerraums vom 2. 4. 2014		x
725.1	Strassengesetz vom 3. 9. 1965		kStrG
730.1	Energiegesetz vom 15. 1. 2004		kEnG
730.100	Verordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. 2. 2011		VREN
741.100	Reglement betreffend die Strassensignalisation und –reklamen vom 8.11.1989		x
814.01	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. 11. 1983	USG	
814.20	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. 1. 1991	GSchG	
814.201	Gewässerschutzverordnung vom 28. 10. 1998	GschV	
814.41	Lärmschutzverordnung vom 15. 12. 1986	LSV	
814.318.142.1	Luftreinhalteverordnung vom 16. 12. 1985	LRV	
814.1	Gesetz über den Umweltschutz vom 18. 11. 2010		kUSG
814.3	Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 16. 5. 2013		kGschG
843	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. 10. 1974		WEG
843.1	Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. 11. 1981		VWEG

814.710	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. 12. 1999	NISV	
850.6	Gesetz über die Eingliederung behinderter Menschen vom 31. 1. 1991		x
850.60	Verordnung über die Anwendung des Gesetzes über die Eingliederung behinderter Menschen vom 24. 6. 1992		x
910.1	Gesetz über die Landwirtschaft und den Entwicklung des ländlichen Raums (Landwirtschaftsgesetz) vom 8. 2. 2007		GLER
910.100	Verordnung über die Landwirtschaft und den Entwicklung des ländlichen Raums vom 20. 6. 2007		VLER
921.0	Bundesgesetz über den Wald vom 4. 10. 1991	WaG	
921.01	Waldverordnung vom 30. 11. 1992	WaV	
921.1	Gesetz über den Wald und die Naturgefahren vom 14. 9. 2011		x
922.0	Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. 6. 1986	JSG	
	Brandschutzrichtlinie: Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen – Schutz und Brandabschnitte	VKF	
	Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute	VSS	
	Normen des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins	SIA	
	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz –Ortsbilder von nationaler Bedeutung	ISOS	
	Empfehlungen Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik	FAT	

Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften
Schützenswerte und ortsbildprägende Objekte

Anhang 3

Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften
Schützenswerte und ortsbildprägende Objekte

KLASSIERUNGSSTUFEN, KRITERIEN UND RICHTLINIEN FÜR DIE BEWERTUNG DES GEBÄUDEBESTANDES (mit der entsprechenden farblichen Darstellung auf dem Plan "Schützenwerte Objekte")

A. Schutzwürdige Objekte von nationaler oder kantonaler Zuständigkeit

1 äusserst bemerkenswert **Denkmal von nationaler Bedeutung**, von architektonischer Schönheit und Reinheit, welches Zeuge einer Epoche, einer bedeutungsvollen Stilrichtung oder einer künstlerischen Bewegung ist. Die Art der Einbindung des Objekts in seine Umgebung kann eine wesentliche Rolle bei der Wertbestimmung spielen. Es kann auch einen wesentlichen Teil eines baulichen Bestands darstellen.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Konservierung-Restaurierung des Gesamtbaus: Erhaltung der Substanz, des inneren und äusseren Erscheinungsbildes, der Ausstattungen und der Umgebung. Möglichkeit des teilweisen Umbaus für Einrichtungen und Ausstattungen nach modernen Komfortansprüchen, die berechtigt und kompatibel sind.

Abbruch nicht erlaubt. Bei Baugesuchen ist die Genehmigung der für den Schutz von Bauerbe zuständigen eidgenössischen und kantonalen Dienststellen erforderlich.

2 bemerkenswert **Denkmal von kantonaler (regionaler) Bedeutung**, von architektonischer Schönheit und Reinheit, welches Zeuge einer Epoche, einer Stilrichtung oder einer künstlerischen Bewegung auf kantonaler Ebene ist. Die Art der Einbindung des Objekts in seine Umgebung kann eine wesentliche Rolle bei der Wertbestimmung spielen. Es kann auch einen wesentlichen Teil eines baulichen Bestands darstellen.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Konservierung-Restaurierung des Gesamtbaus: Erhaltung der Substanz, des inneren und äusseren Erscheinungsbildes, der Ausstattungen und der Umgebung. Möglichkeit des teilweisen Umbaus für Einrichtungen und Ausstattungen nach modernen Komfortansprüchen, die berechtigt und kompatibel sind.

Abbruch nicht erlaubt. Bei Baugesuchen ist die Genehmigung der für den Schutz von Bauerbe zuständigen kantonalen Dienststellen erforderlich.

B. Schutzwürdige Objekte von kommunaler Zuständigkeit

3 interessant **Objekt von kommunalem (lokalem) oder überkommunalem (regionalem) Interesse** mit klaren architektonischen Qualitäten: harmonische Dimensionen und Proportionen, Authentizität usw. Steht für eine Epoche, eine Stilrichtung oder eine künstlerische Bewegung oder hohe handwerkliche Qualitäten. Sein Wert ist oft auch an die Qualität seiner Integration in den baulichen Bestand gebunden.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit der Restaurierung oder des Umbaus bei Erhaltung der Authentizität des Objekts, seiner Identität sowie seines ursprünglichen Charakters. Erhaltung der ursprünglichen Volumetrie, der Struktur und der Typologie des Objekts, Konservierung oder Restaurierung der Hülle und deren Bestandteile sowie der Innensubstanz.

Abbruch nicht erlaubt. Vormeinung der für den Schutz von Bauerbe zuständigen kantonalen Dienststelle erforderlich.

4+ gut integriert (Volumen / Substanz) Objekt des baulichen Erbes, dessen Wert durch seine Integration im gebauten Bestand (Strasse, Burg, Dorf, Weiler, Mauern usw.) oder in der Landschaft (in Übereinstimmung mit Terrainbewegungen, Hecke, Flüssen, Seen usw.) oder durch seinen Eigenwert (Architektur, Typologie, Konstruktionstechnik) definiert wird. Das Objekt ist von lokaler Bedeutung; in Volumen und Substanz zu erhalten.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit der Umnutzung oder des Umbaus bei Erhaltung der Identität und des ursprünglichen Charakters des Objekts. Erhaltung der bestehenden Volumetrie und der Grundstruktur sowie der ursprünglichen Bestandteile. Vereinbar mit Einrichtung und Ausstattung nach modernen Komfortansprüchen.

Abbruch nicht erlaubt.

4 gut integriert (Volumen) Älteres oder modernes Objekt, das sich gut in die bebaute Umgebung (Strasse, Burg, Dorf, Weiler, Mauern usw.) oder in die Landschaft (Landschaftsbild, Wald, Hecke, Fluss, See usw.) einfügt. Das Gesamtbild, welches durch das Objekt hervorgerufen wird, ist wichtiger als das Objekt selbst.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit von Sanierung-Umbau oder Abbruch-Neubau.

- *Sanierung-Umbau vereinbar mit Ausstattung nach modernen Komfortansprüchen. Einbindung in das Ortsbild und in die unmittelbare bauliche Umgebung.*
- *Abbruch-Neubau (ausgeschlossen für Zweitwohnung) nach bestehenden Formen. Einbindung in das Ortsbild und in die bauliche Umgebung durch seine Volumetrie und seine Architektur.*

C. Andere inventarisierter Kategorien von kommunaler Zuständigkeit

5 Bewertung ausstehend Gebäude das auf den ersten Blick von Interesse ist, sei es durch seinen Eigenwert, seine Lage, seine Volumetrie oder architektonischen Eigenschaften, seine Typologie, seine Zugehörigkeit zu einer stilistischen oder künstlerischen Bewegung oder mit handwerklichen Qualitäten, welches jedoch

a) aufgrund seines geringen Alters oder wegen mangelnder Kenntnisse oder

b) hinsichtlich der Entwicklung seiner unmittelbaren Umgebung noch nicht definitiv bewertet werden kann.

6 nicht interessant Gebäude oder Objekt ohne besondere Qualitäten, das keinem der Kriterien der anderen Kategorien entspricht, welches jedoch "neutral" ist und die Harmonie des Gesamtbildes nicht stört.

7 störend Gebäude, das durch geringe Ästhetik, schlechte Proportionen, ungeeignete Materialien, schlechtes Gleichgewicht der Aussenelemente usw. störend auf die natürliche oder bebaute Umgebung wirkt.

D. Andere inventarisierte Kategorien

0 abgebrochen Abgebrochenes oder zerfallenes Gebäude

(...) unbestimmt Bedeutung noch nicht bestimmt (in Abklärung)

A archäologisches Interesse Wenn bestimmte Indizien, mündliche Überlieferung, besondere Umstände oder irgendwelche andere Gründe darauf hinweisen, dass Teile des Gebäudes noch von archäologischem Interesse sein könnten, wird der Bewertungsstufe der Buchstabe [A] hinzugefügt, damit im Falle eines geplanten Umbaus oder Abbruchs die für Archäologie zuständige kantonale Dienstelle verständigt wird. Diese wird dann eine archäologische Voruntersuchung einleiten.

Die Entdeckung von besonders interessanten Elementen könnte zu einer neuen Bewertung, mit Änderung der erteilten Bewertungsstufe führen.

Monat JJJJ

Inhalt Pflichtenhefte QP und DNP

Anhang 4

Ein QP besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen.

a) Der Plan bezeichnet insbesondere:

1. den betroffenen Planungsperimeter und seine Ausgangslage;
2. die Parzellierung einschliesslich der Parzellennummer der betroffenen Eigentümer und Nachbarn;
3. die Nutzungen im Planungsperimeter und in den verschiedenen Gebieten und deren Zweck (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen);
4. die Umrisse der zu bauenden Volumen;
5. die erforderlichen Elemente, um die Einordnung der Bebauung in die nahe Umgebung (angrenzende Nachbarparzellen) zu prüfen (Topographie, Bebauungsstruktur).

b) Das Reglement legt mindestens Folgendes fest:

1. die Massnahmen, die innerhalb des Perimeters für die verschiedenen Gebiete gelten (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen);
2. die Etappen der Realisierung;
3. die notwendigen Dienstbarkeiten;
4. die unterschriebene Vereinbarung der Eigentümer.

c) Der Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV) zeigt Folgendes auf:

1. die Verbindung zwischen dem QP und dem Zonennutzungsplan (ZNP);
2. die geplanten Massnahmen;
3. die Antwort auf die im Pflichtenheft festgelegten Ziele und Massnahmen.