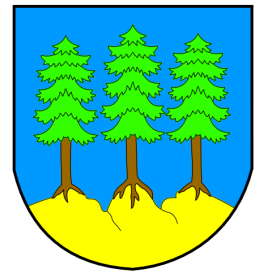


Gemeinde Grächen



BZR

Bau- und Zonenreglement

Beschlossen vom Gemeinderat am _____

Publiziert im Amtsblatt vom _____

Gemeinde Grächen

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Exemplar «Mitwirkung»

Die Gemeinde Grächen erlässt,

- gestützt auf das Baugesetz (BauG) vom 13. Februar 2025
- gestützt auf die Bauverordnung (BauV) vom 12. März 2025
- gestützt auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005
- 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

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

Gebrauchsanweisung	7
a) <i>Nutzungs- und Zonennutzungspläne NP / ZNP</i>	<i>7</i>
b) <i>Bau- und Zonenreglement BZR</i>	<i>7</i>
c) <i>Übergeordnetes Recht</i>	<i>7</i>
d) <i>Nachbarrecht des Zivilrechts</i>	<i>7</i>
I. Allgemeine Bestimmungen	8
Art. 1 Zweck und Inhalt	8
Art. 2 Zuständigkeit und Vollzug	8
Art. 3 Verantwortung	8
II. Raumplanung	9
1. Allgemeines	9
Art. 4 Kommunalen Raumplanungsinstrumente (alt Art. 25)	9
Art. 5 Aktive Bodenpolitik (neu)	9
2. Ausgleich des Mehrwerts (Mehrwertabgabe)	9
Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen	9
Art. 7 Kommunaler Ausgleichsfonds	10
3. Inhalt der Nutzungspläne	10
Art. 8 Kommunalen und interkommunalen Richtplan (neu)	10
Art. 9 Zonennutzungsplan (ZNP) (alt Art. 26)	10
Art. 10 Sondernutzungspläne (SNP) (alt Art. 30)	11
Art. 11 Entwicklungsperimeter (neu)	13
4. Erschliessung	13
Art. 12 Erschliessung / Erschliessungsprogramm (alt Art. 29)	13
Art. 13 Landumlegung und Grenzregulierung (alt Art. 43)	14
Art. 14 Baulinien und Baulinienabstände (alt Art. 63)	14
4 Zonenreglementierung	15
Art. 15 Liste der Bereiche und Zonen (alt Art. 67)	15
A. Bauzonen	16
Art. 16 Dorfkernzone D	16
Art. 17 Wohnzone W2	16
Art. 18 Wohnzone W3	17
Art. 19 Wohnzone W4	17
Art. 20 Wohn- und Parkhauszone «Milegga»	18
Art. 21 Gewerbezone G	18
Art. 22 Arbeitszone für Anlagen zur Verwertung mineralischer Abfälle AVMA	19
Art. 23 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA A / B / C	19

Art. 24	Zone für touristische Aktivitäten ZtA	20
Art. 25	Strukturerhaltungszone SEZ.....	21
Art. 26	Freihaltezone FZ.....	21
Art. 27	Verkehrszone innerhalb der Bauzone VZi	21
B.	Landwirtschaftszonen.....	22
Art. 28	Landwirtschaftszonen LZ1 / LZ2.....	22
C.	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone	22
Art. 29	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZsN.....	22
Art. 30	Zone für Gewässer und ihre Ufer Gw	22
Art. 31	Deponiezone De.....	23
Art. 32	Zone für Sport und Erholung ZSE	23
Art. 33	Campingzone 18 RPG.....	23
Art. 34	Zone für touristische Aktivitäten ausserhalb der Bauzone «Restaurant zum See» ZtAa.....	24
Art. 35	Zone für touristische Aktivitäten ausserhalb der Bauzone «Hannigalp» ZtAa	24
Art. 36	Verkehrszone ausserhalb der Bauzone VZa	25
Art. 37	Unproduktive Fläche uF.....	25
Art. 38	Waldkataster und -areal.....	25
D.	Überlagernde Zonen	25
Art. 39	Naturschutzzone.....	25
Art. 40	Landschaftsschutzzone	26
Art. 41	Skisportzone (mit Detailnutzungsplan, technisch / natürlich beschneit) SSZ	26
Art. 42	Zone für Seilbahnen ZSB	26
E.	Bereiche	27
Art. 43	Bereiche mit Planungspflicht	27
Art. 44	Bereiche rechtskräftiger Sondernutzungspläne	27
F.	Hinweise / Übergeordnetes	27
Art. 45	Archäologische Schutzbereiche ASB	27
Art. 46	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS	27
Art. 47	Naturgefahrenzonen	28
Art. 48	Quell- und Grundwasserschutzzonen sowie Gewässerschutzbereiche	28
Art. 49	Gewässerraum	29
Art. 50	Suonen	29

III. Bauvorschriften 30

1.	Allgemeines.....	30
Art. 51	Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen.....	30
Art. 52	Besitzstandsgarantie	30

Art. 53	Ausnahmebewilligungen.....	30
2.	Materielle Bestimmungen	30
A.	Allgemeines, Definitionen und Messweisen	30
Art. 54	Definitionen und anwendbares Recht.....	30
Art. 55	Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie.....	31
Art. 56	Massgebendes Terrain	31
Art. 57	Anbauten und unbedeutende Bauten (siehe auch Art. 8 BauV und Messweise IVHB)	32
Art. 58	Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten	32
Art. 59	Vorspringende Gebäudeteile (siehe auch Art. 16 BauG / Art. 6 BauV und Messweise IVHB) 33	33
B.	Bauabstände und Gebäudelänge.....	34
Art. 60	Grenzabstände (siehe auch Art. 16 BauG und Messweise IVHB).....	34
Art. 61	Gebäudeabstand (siehe auch Art. 16 BauG und Messweise IVHB).....	35
Art. 62	Näher- und Grenzbaurecht	35
Art. 63	Gebäudelänge / Fassadenabschnitt	36
C.	Höhen.....	36
Art. 64	Begriffe und Festlegung.....	36
Art. 65	Gesamthöhe (siehe auch Art. 20 BauG und Messweise IVHB).....	36
Art. 66	Aushubhöhe.....	38
Art. 67	Dachaufbauten	39
Art. 68	Einfriedungen.....	39
D.	Geschosse	40
Art. 69	Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss	40
E.	Nutzungsziffern	41
Art. 70	Anrechenbare Grundstücksfläche	41
Art. 71	Geschossflächenziffer	41
Art. 72	Zuschläge (alt Art. 37, 38)	42
Art. 73	Nutzungsübertragung (neu).....	43
F.	Ortsbildschutz.....	43
Art. 74	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	43
Art. 75	Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens	43
Art. 76	Geschützte Objekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung des baulichen Erbes 43	43
Art. 77	Bedachung, Dachform und Dacheindeckung	44
Art. 78	Antennenanlagen.....	45
Art. 79	Reklameeinrichtungen	46
G.	Weitere Vorschriften über die Bodennutzung	46
Art. 80	Hindernisfreies Bauen	46

Art. 81	Feuerpolizei / Brandschutz	46
Art. 82	Energie	46
Art. 83	Wärmepumpen / Klima- und Kälteanlagen	46
Art. 84	Elektrische Leitungen	47
Art. 85	Private Strassen und Wege	47
Art. 86	Ausfahrten und Garagenvorplätze	47
Art. 87	Parkierung und Parkplatzerstellungspflicht für Motorfahrzeuge.....	47
Art. 88	Einstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen.....	47
Art. 89	Aussenraumgestaltung	48
Art. 90	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	48
Art. 91	Schneeräumung	48
Art. 92	Benützung des öffentlichen Grundes.....	48
Art. 93	Düngereinrichtungen	49
IV.	Verfahren	50
1.	Baubewilligung	50
Art. 94	Baubewilligungsverfahren.....	50
Art. 95	Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	50
Art. 96	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (alt Art. 6).....	50
Art. 97	Form und Inhalt des Baugesuchs	51
Art. 98	Baugespann – Profilierung	51
Art. 99	Meldepflicht / Baukontrollen.....	51
Art. 100	Wohn- und Nutzungsbewilligung	52
2.	Baupolizei.....	52
Art. 101	Anwendbare Bestimmungen.....	52
Art. 102	Baukunst, Sicherheit und Hygiene.....	53
Art. 103	Störung der öffentlichen Ordnung.....	53
3.	Strafbestimmungen	53
Art. 104	Anwendbare Bestimmungen.....	53
4.	Kosten und Parteientschädigungen.....	53
Art. 105	Gebühren und Parteientschädigungen	53
V.	Übergangs- und Schlussbestimmungen	55
Art. 106	Inkrafttreten.....	55

GEBRAUCHSANWEISUNG

a) **Nutzungs- und Zonennutzungspläne NP / ZNP**

Die Nutzungs- und Zonennutzungspläne enthalten flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet die einzelnen, grundeigentümerverbindlich festgelegten Nutzungszonen. Die rechtsverbindlichen Originaldokumente können bei der Gemeinde eingesehen werden.

b) **Bau- und Zonenreglement BZR**

Das Bau- und Zonenreglement enthält die allgemeingültigen Bestimmungen zu den Zonennutzungsplaninhalten. Es regelt in seinem Hauptteil verbindlich das Notwendige, Grundlegende und Generelle und in den Anhängen 1 bis 5 das Individuelle, Gebietsspezifische und Massgeschneiderte. Die mit grauer Farbe hinterlegten Artikel und Absätze im Hauptteil, sowie die Anhänge 2 bis 4 haben demgegenüber lediglich hinweisenden Charakter und werden nicht durch die Urversammlung beschlossen (Wiedergabe von übergeordnetem Recht, Drittplanungen, Erläuterungen, usw.).

Jene Baureglementsartikel (oder Teile davon) welche nicht mit grauer Farbe hinterlegt sind sowie die Anhänge 1 und 5 werden im Nutzungsplanverfahren erlassen, abgeändert oder aufgehoben. Die Baureglementsartikel (oder Teile davon) welche mit grauer Farbe hinterlegt sind sowie die Anhänge 2 bis 4 mit hinweisendem Charakter können ohne spezielles Verfahren abgeändert oder aktualisiert werden.

c) **Übergeordnetes Recht**

Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer, kantonaler oder kommunaler Stufe geregelt ist. Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.

d) **Nachbarrecht des Zivilrechts**

Im Verhältnis unter Nachbarn sind zudem die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB) und des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24. März 1998 (EGZGB) des Kantons Wallis zu beachten.

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 auf dem Gemeindegebiet von Grächen.

² Die Anhänge (u.a. 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 Bau- und Zonenreglements sind Sache des Gemeinderates.

² Für Bauvorhaben innerhalb der Bauzone ist der Gemeinderat zuständig, für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone und bei Bauvorhaben, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenkonflikt befindet, die kantonale Baukommission (Art. 2 BauG).

³ Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen und einzelne Aufgaben können Fachleuten oder Fachkommissionen 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 Kommunales Raumplanungsinstrumente (alt Art. 25)

¹ Der Gemeinderat erarbeitet die folgenden Instrumente:

- a) den Zonennutzungsplan (ZNP) und das kommunale Bau- und Zonenreglement (BZR);
- b) eine Übersicht über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm für die Bauzonen.

² Der Gemeinderat kann die folgenden Instrumente erarbeiten:

- a) einen/mehrere kommunale/n Richtplan/-pläne (koRP);
- b) einen/mehrere interkommunale/n Richtplan/-pläne (ikRP).

³ Je nach Bedarf beschliesst er die Einleitung von Landumlegungs- oder Grenzregulierungsverfahren und lässt die folgenden Pläne erarbeiten oder genehmigen:

- a) Detailnutzungspläne (DNP);
- b) Quartierpläne (QP);
- c) Baulinienpläne.

Art. 5 Aktive Bodenpolitik (neu)

¹ Um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen oder die Realisierung von Projekten von öffentlichem Interesse zu fördern, kann die Gemeinde Grundstücke zu Marktbedingungen erwerben oder die Verfügbarkeit von Bauland mittels Verträgen mit den betroffenen Eigentümern gewährleisten, wobei die Vorschriften des Gemeindegesetzes zu beachten sind.

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

³ Im Intervall von 5 Jahren ab Homologation durch den Staatsrat prüft der Gemeinderat ob und welche Massnahmen gemäss diesem Artikel umgesetzt werden sollen.

2. Ausgleich des Mehrwerts (Mehrwertabgabe)

Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen

¹ Die Gemeinde erhebt eine Abgabe auf den Mehrwert, der durch eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzone entsteht.

² Der Abgabesatz beträgt 20% des Mehrwerts.

Art. 7 Kommunalen Ausgleichsfonds

¹ Die Gemeinde öffnet einen kommunalen Ausgleichsfonds und sieht dafür gemäss der Verordnung betreffend die Führung des Finanzhaushaltes der Gemeinden (VFFHGem) ein Konto für Spezialfinanzierungen vor.

² Die allgemeinen Grundsätze zur Funktionsweise, Äufnung und Verwendung des kommunalen Fonds sind im kantonalen Reglement betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung festgelegt.

3. Inhalt der Nutzungspläne

Art. 8 Kommunalen und interkommunalen Richtplan (neu)

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 (kRP)

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 (ikRP)

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 Mindestinhalt des interkommunalen Richtplans und wann Auswirkungen im Sinne von Absatz 1 erheblich sind, bestimmt sich nach kantonalem Raumplanungsrecht.

³ 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.

⁴ 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. 9 Zonennutzungsplan (ZNP) (alt Art. 26)

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;

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

³ Der Zonennutzungsplan ist grundeigentümergebunden. Er unterliegt dem Verfahren nach kantonalem Raumplanungsrecht (Art. 33 ff. kRPG).

Art. 10 Sondernutzungspläne (SNP) (alt Art. 30)

¹ Bei Bedarf können die Gemeinden Sondernutzungspläne, namentlich Detailnutzungspläne und Quartierpläne, erstellen oder verlangen. Der Gemeinderat kann die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen.

² Sondernutzungspläne werden auf Kosten der Eigentümer ausgearbeitet. Sie tragen diese im Verhältnis der von der Planung betroffenen Flächen ihrer Grundstücke. Die Gemeinde kann sich finanziell beteiligen.

³ Für Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bietet, wird ein Zuschlag von 10% auf die anwendbare Nutzungsziffer gemäss Art. 71 BZR und Anhang 1 gewährt.

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

⁵ Ein Sondernutzungsplan besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen. Die Zielsetzungen und Vorschriften der Planung sind in den Pflichtenheften im Anhang festgelegt.

a) Detailnutzungsplan (DNP)

¹ Die Gebiete, die einen DNP erfordern, sind im ZNP definiert und die Ziele werden im entsprechenden Pflichtenheft im Anhang erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines DNP verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.

² Einzelpersonen können ebenfalls einen DNP ausarbeiten. Von den Gesuchstellern wird dabei eine Koordination mit der Gemeinde verlangt, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungsperimeter des DNP.

³ Ein DNP legt die erwartete Entwicklung für bestimmte Teile des Gemeindegebietes fest, definiert die zu erreichenden Ziele und regelt die Nutzungsart des Bodens im Einzelnen. Er bestimmt die verschiedenen Nutzungen oder auch die Etappen der Realisierung (bebaute, unbebaute, öffentliche und private Gebiete, Zugang, Parkierung, Natur, Landschaft, Art der Bewirtschaftung, usw.).

⁴ Ein DNP besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen.

Im Plan ist insbesondere Folgendes anzugeben:

1. der betroffene Planungsperimeter und seine Ausgangslage;
2. die Parzellierung einschliesslich Parzellennummern und Angabe der Eigentümer;
3. die verschiedenen Gebiete und deren Zweck (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen usw.);
4. die erforderlichen Elemente, um die Einordnung der Bebauung in das erweiterte Areal zu prüfen (Topografie, Durchlässigkeiten usw.).

Das Reglement regelt insbesondere die folgenden Elemente:

1. die Nutzungsvorschriften, die innerhalb des Perimeters für die verschiedenen Gebiete gelten (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Umgebungsgestaltungen usw.);
2. die Erschliessung;
3. die Etappen der Realisierung;
4. die Vergabe der Baurechte innerhalb des Perimeters;
5. die Dienstbarkeiten, einschliesslich der öffentlichen Dienstbarkeiten.

Der erläuternde Bericht gemäss Artikel 47 RPV begründet für einen DNP in der kommunalen Zuständigkeit unter anderem:

1. die Übereinstimmung des DNP mit dem ZNP und dem KBZR;
2. die geplanten Massnahmen;
3. die Antwort auf die im Pflichtenheft festgelegten Ziele und Massnahmen.

⁵ Für Detailnutzungspläne, welche BZR- und ZNP-konform sind, kommt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung. Falls der Detailnutzungsplan vom ZNP und/oder vom BZR abweicht, wird er nach Massgabe des kantonalen Nutzungsplanverfahrens (Art. 33 ff. kRPG) erlassen.

b) Quartierplan (QP)

¹ Die Gebiete, die einen QP erfordern, sind im ZNP definiert und die Ziele werden im entsprechenden Pflichtenheft im Anhang 5 erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines QP verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.

² Einzelpersonen können ebenfalls einen QP ausarbeiten. Von den Gestaltstellern wird dabei eine Koordination mit der Gemeinde verlangt, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungsperimeter des QP.

³ Der Quartierplan regelt die Überbauung und Erschliessung, allenfalls auch die Ausstattung bestimmter Teile der Bauzone und der Sonderbauzone. Er stellt namentlich den Perimeter dar und umschreibt die besonderen Massnahmen betreffend die Organisation, den Schutz sowie die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen.

⁴ Ein QP besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen.

Im Plan ist insbesondere Folgendes anzugeben:

1. der betroffene Planungsperimeter und seine Ausgangslage;
2. die Parzellierung einschliesslich Parzellennummern und Angabe der Eigentümer;
3. die verschiedenen Gebiete und deren Zweck (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen usw.);
4. die Umrisse der zu bauenden Volumen;
5. die erforderlichen Elemente, um die Einordnung der Bebauung in das erweiterte Areal zu prüfen (Topografie, Durchlässigkeiten usw.).

Das Reglement regelt insbesondere die folgenden Elemente:

1. die Nutzungsvorschriften, die innerhalb des Perimeters für die verschiedenen Gebiete gelten (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Umgebungsgestaltungen usw.);
2. die Erschliessung;
3. die Etappen der Realisierung;
4. die Vergabe der Baurechte innerhalb des Perimeters;
5. die Dienstbarkeiten, einschliesslich der öffentlichen Dienstbarkeiten.

Der erläuternde Bericht gemäss Artikel 47 RPV begründet für einen QP in der kommunalen Zuständigkeit unter anderem:

1. die Übereinstimmung des QP mit dem ZNP und dem KBZR;
2. die geplanten Massnahmen;
3. die Antwort auf die im Pflichtenheft festgelegten Ziele und Massnahmen.

⁵ Der Gemeinderat kann für die Erstellung von Sondernutzungsplänen ein qualitätssicherndes oder gleichwertiges Verfahren verlangen.

⁵ Für Quartierpläne, die BZR- und ZNP-konform sind, kommt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung. Quartierpläne, die vom ZNP und/oder vom BZR abweichen, werden nach Massgabe des kantonalen Nutzungsplanverfahrens (Art. 33 ff. kRPG) erlassen.

Art. 11 Entwicklungsperimeter (neu)

¹ Die Gemeinde 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.

4. Erschliessung

Art. 12 Erschliessung / Erschliessungsprogramm (alt Art. 29)

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 der bundesrechtlichen Vorgaben. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen.

³ Die Erschliessungskosten werden gemäss kantonalem Recht bestimmt und aufgeteilt (Art. 15 kRPG).

Art. 13 Landumlegung und Grenzregulierung (alt Art. 43)

¹ Durch Beschluss des Gemeinderates oder der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Flächen 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 Hierzu gelten die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

Art. 14 Baulinien und Baulinienabstände (alt Art. 63)**a) gegenüber öffentlichen Verkehrswegen**

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

² Fehlen entlang der kommunalen Verkehrswege im massgebenden Verfahren genehmigte Strassenbaulinien, ist zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand ein Abstand von 3.0 m einzuhalten. Bei Fusswegen kann der Gemeinderat den notwendigen einzuhaltenden Abstand auf 2.0 herabsetzen.

³ Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umrisse der Bauten oder legen den Verlauf der Fassadenflucht fest. Rückwärtige Baulinien und Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest (Art. 18 Abs. 3 BauG).

⁴ Die Strassenbaulinien, Gestaltungsbaulinien und Abstandsvorschriften gemäss Absatz 2 gehen den allgemeinen Abstandsbestimmungen (Grenzabstände, usw.) vor.

⁵ Die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb des durch die Baulinien und die Abstandsvorschriften gemäss Absatz 2 definierten Bereichs ist verboten. Dies gilt ebenfalls für Bauten und Anlagen im Untergrund. Unterirdische Bauten und Anlagen innerhalb der Gestaltungsbaulinien sind zulässig.»

⁶ Ausnahmen für das Bauen innerhalb der Baulinien und der Abstände gemäss den Absätzen 2 und 3 sind im kantonalen Recht geregelt (Art. 207 bis 209, Art. 212 StrG sowie im Art. 41 BauG in Bezug auf das Anbringen von Aussenwärmedämmungen und Solaranlagen). Vorbehalten bleiben die nachfolgend genannten Spezialregelungen in Bezug auf die Gestaltungsbaulinien.

⁷ Bei Gestaltungsbaulinien muss die Gebäudeflucht zwingend auf der Baulinie zu liegen kommen. Balkone, Markisen oder ähnliche Elemente, dürfen auf der gesamten Fassadenlänge maximal bis 1.50 m über die Gestaltungsbaulinien hinausragen.

⁸ Die unter das Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien und auch jene innerhalb der Abstände gemäss den Absätzen 2 und 3 bleibt Eigentum der Anstösser und ist bis zur Grenze der Bauparzelle bei der Ermittlung der Nutzungsziffer anrechenbar.

4 Zonenreglementierung

Art. 15 Liste der Bereiche und Zonen (alt Art. 67)

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

A)	Bauzonen	
	Dorfkernzone	D
	Wohnzone 2	W2
	Wohnzone 3	W3
	Wohnzone 4	W4
	Wohn- und Gewerbezone 3	WG3
	Wohn- und Parkhauszone «Milegga»	WP
	Gewerbezone	G
	Arbeitszone für Anlagen zur Verwertung mineralischer Abfälle	AVMA
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA A / B / C / S
	Zone für touristische Aktivitäten	ZtA
	Strukturerhaltungszone	SEZ
	Freihaltezone	FZ
	Verkehrszone innerhalb der Bauzone	VZi
B)	Landwirtschaftszonen	
	Landwirtschaftszonen	LZ1 / LZ2
C)	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone	
	Zone mit späterer Nutzungszulassung	ZsN
	Zone für Gewässer und ihre Ufer	Gw
	Deponiezone	De
	Zone für Sport und Erholung	ZSE
	Campingzone Art. 18 RPG	CZ
	Zone für touristische Aktivitäten	ZtAa
	Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	VZa
	Unproduktive Fläche	uF
D)	Überlagernde Zonen	
	Skisportzone (mit Detailnutzungsplan, techn. / natürlich beschneit)	SSZ
	Zone für Seilbahnen	ZSB
E)	Bereiche	
	Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht	
	Bereich rechtsgültiger Sondernutzungspläne	
	Hinweise	
	Archäologische Schutzbereiche	ASB
	Naturgefahren	
	Quellschutzzonen	
	Gewässerraum	
	Suonen	

A. Bauzonen

Art. 16 Dorfkernzone D

Zweck der Zone:	Wohn- und kleinere Geschäftsbauten sowie den örtlichen Verhältnissen entsprechende emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe
Ausnützung:	nicht festgelegt
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	entsprechend der Vollgeschosszahl der Mehrheit der umliegenden Bauten jedoch max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe:	entsprechend der Höhe der Mehrheit der umliegenden Bauten jedoch max. 14.50 m
Aushubhöhe:	max. 3.00 m
Gebäudelänge:	entsprechend der Gebäudelänge der Mehrheit der umliegenden Bauten jedoch max. 17.00 m
Grenzabstand:	Die altrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände können beibehalten werden, sofern bei Sanierungen und Umnutzungen die Dimensionen des bestehenden Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleiben. Im Übrigen gilt ein Grenzabstand von mind. 3.0 m.
Gebäudeabstand:	nicht festgelegt, 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, Konstruktion, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des jeweiligen Dorfkerns anzupassen. Die Bestimmungen gemäss Art. 74 BZR zum Orts- und Landschaftsbild sind speziell zu beachten.
- Das Sockelgeschoss besteht aus Mauerwerk oder verputztem Beton. Der Aufbau muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet werden (brauner Farbton).
- 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 kann unter Berücksichtigung der Objektschutzbestimmungen gestattet werden. Vorbehalten bleiben die anwendbaren Brandschutz- und Erhaltungsvorschriften.

Art. 17 Wohnzone W2

Zweck der Zone:	Wohnbauten und emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe
Ausnützung:	GFZ = 0.80
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gesamthöhe:	max. 13.00 m (W2)
Aushubhöhe:	max. 3.00 m
Gebäudelänge:	max. 16.00 m (W2)

Gebäudelänge UNB: max. 20.00 m (W2)
Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 3.00 m
grosser Grenzabstand: 5.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein (brauner Farbton).
- Bis zur Realisierung der Schutzmassnahmen am Rittigraben sind innerhalb der roten Gefahrenzone keine Neubauten zulässig. Umbauten an bestehenden Gebäuden sind jedoch gestattet und können von der Gemeinde bewilligt werden.
- Nach Realisierung der Schutzmassnahmen am Rittigraben werden die Bauzonen wieder für eine Überbauung freigegeben. Ein Plangenehmigungsverfahren im Sinne von Art. 33 kRPG ist nicht erforderlich.

Art. 18 Wohnzone W3

Zweck der Zone: Wohnbauten und emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe
Ausnützung: GFZ = max. 1.10 / Minimale GFZ für Neubauten 0.70
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 15.50 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäudelänge: max. 20.00 m
Gebäudelänge UNB: max. 25.00 m
Grenzabstand: Grenzabstand: 3.00 m
grosser Grenzabstand: 6.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein (brauner Farbton).

Art. 19 Wohnzone W4

Zweck der Zone: Wohnbauten und emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe
Ausnützung: GFZ = max. 1.40 / Minimale GFZ für Neubauten 0.80
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 17.00 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäudelänge: max. 24.00 m
Gebäudelänge UNB: max. 30.00 m
Grenzabstand: Grenzabstand: 4.00 m
grosser Grenzabstand: 7.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein (brauner Farbton).

Art. 20 Wohn- und Parkhauszone «Milegga»

Zweck der Zone:	Förderung einer Wohnbebauung höherer Ausnutzung und der Hotellerie im eigentlichen Dorfzentrum. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind und die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Der Bau eines Parkhauses mit öffentlicher Nutzung ist Pflicht. Landwirtschaftliche Neubauten sind untersagt.
Bauweise:	offen und geschlossen
Geschosszahl:	3 Vollgeschosse Parkhaus 1 Vollgeschoss Parkhaus (Anbau Nordwest) 1 Vollgeschoss Parkhaus zurückversetzt 1 Vollgeschoss für Läden zurückversetzt 2 Vollgeschosse Wohnen
Gesamthöhe:	Parkhaus: max. bis auf eine Höhe von 1610.75 M.ü.M. (Niveau bestehender Parkplatz Ost) Ladengeschoss: max. 3.80m ab Höhe 1610.75 M.ü.M. Wohnbaute: max. 11.10m OK Firstpfette bzw. 7.15 m OK Fusspfette ab Ladengeschossdecke (max. 1625.55 M.ü.M.)
Gebäudelänge:	Parkhaus: max. 85.00 m Ladengeschoss: max. 65.00 m Wohnbaute: max. 20.00 m
Grenzabstand:	Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade ausgemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe, freie Wahl der Ausrichtung
Ausnützung:	1.0 (das Parkhaus wird nicht zur GFZo gezählt).
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baulinie	4.65 m ab Fassade Nordwest; diese Baulinie gilt nur für Bauteile über 1607 M.ü.M.
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss der Wohnbaute ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Wohnbaute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein.

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohn- und Parkhauszone „Milegga“ dürfen Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbebauten nur im Rahmen eines Parkhausbaus mit öffentlicher Nutzung erstellt werden.
- Ungenutzte Flachdächer sind ökologisch zu begrünen.

Art. 21 Gewerbezone G

Zweck der Zone:	Gewerbebetriebe
Ausnützung:	nicht festgelegt
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 6 Vollgeschosse
Gesamthöhe:	max. 18.00 m
Aushubhöhe:	max. 3.0 m
Gebäudelänge:	40.00 m

Gebäudelänge UNB: nicht begrenzt
Grenzabstand: 5.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES IV

Besondere Bestimmungen:

- Eine grössere Gesamthöhe und Vollgeschosszahl können in Ausnahmefällen bewilligt werden, sofern technische oder betriebliche Gründe eine solche erfordern und keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist.
- In Gewerbezonem mit Lärmempfindlichkeitsstufe III ist eine betriebsbedingte Wohnung pro Unternehmen zulässig.

Art. 22 Arbeitszone für Anlagen zur Verwertung mineralischer Abfälle AVMA

¹ Diese Zone umfasst Flächen, die für Anlagen zur Verwertung mineralischer Abfälle vorgesehen sind

² Die Bedingungen, die eine Beeinträchtigung der Landschaft und der Umwelt einschränken und deren Wiederherstellung gewährleisten, werden von der zuständigen Behörde festgelegt.

³ Erschliessungen und Bauten, die für den Betrieb der Anlage zur Verwertung mineralischer Abfälle zwingend erforderlich sind, können während der Betriebsdauer der Anlage bewilligt werden.

⁴ Das Errichten der Anlage zur Verwertung mineralischer Abfälle einschliesslich der erforderlichen Erschliessung bedarf einer Baubewilligung. Vorbehalten bleiben Bewilligungen, die in Anwendung der Spezialgesetzgebung zu erteilen sind.

⁵ Um den Grundsatz der Verfahrenskoordination zu wahren, sind Gesuche für Sonderbewilligungen dem Baubewilligungsgesuch beizufügen.

⁶ Für den Betrieb einer Anlage zur Verwertung mineralischer Abfälle ist die Erteilung einer Betriebsbewilligung durch die zuständige Baubehörde erforderlich. Vorbehalten bleiben zudem Betriebsbewilligungen, die gemäss der Spezialgesetzgebung einzuholen sind.

Art. 23 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA A / B / C / S

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

Die **ZöBA A** ist reserviert für:

- a) öffentliche Bauten wie Kirchen, Schulen, Spitäler und Pflegeeinrichtungen (Alters- und Pflegeheime, sozialmedizinische Zentren [SMZ]), Verwaltungen usw.;
- b) halböffentliche oder private Bauten von hohem öffentlichem Interesse wie Altersheime, betreutes Wohnen, Museen usw.

Die **ZöBA B** ist reserviert für:

- a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Abwasserreinigungsanlagen (ARA), Werkhöfe, Ökohöfe, Bauten und Anlagen zur Abfallentsorgung mit öffentlichem Charakter (z.B. Sammelstellen der Gemeinden) usw.;
- b) verkehrsintensive öffentliche Einrichtungen wie Bahnhöfe, Parkplätze, Park&Ride-Anlagen, Festsäle, Theater, Sportstadien und Sportplätze usw.

- c) halböffentliche oder private Anlagen von hohem öffentlichem Interesse wie Seilbahnstationen usw.

Die **ZöBA C** ist vorbehalten für öffentliche Plätze, öffentliche Parkanlagen, Friedhöfe, Picknickplätze usw.

Die **ZöBA S** ist vorbehalten für Schiessstände

Ausnützung:	nicht festgelegt
Bauweise:	offen oder geschlossen
Grenzabstand:	3.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ZöBA A = ES II ZöBA B, C = ES III ZöBA S = ES IV

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.
- Bei der Dimensionierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen ist auf eine gute Eingliederung in den Bestand der angrenzenden Zonen zu achten.

Art. 24 Zone für touristische Aktivitäten ZtA

Zweck der Zone:	Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete für Bauten der Hotellerie, des Gast- und Freizeitgewerbes. Nicht störende Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind und die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht gestattet.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe: max. 15.00 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 17.00 m OK Firstpfette
Gebäudelänge:	max. 25.00 m
Grenzabstand:	Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade ausgemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 1.20
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein (brauner Farbton).

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone für touristische Aktivitäten ZtA sind keine Erstwohnungen erlaubt ausser Dienstwohnungen, welche im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

Art. 25 Strukturerhaltungszone SEZ

Zweck der Zone: Diese Zone ist für die Erhaltung der bestehenden Bauten bestimmt, insbesondere der bestehenden Zweitwohnungen und der bestehenden Unterkünfte, die der touristischen Beherbergung dienen.

Ausnützung: nicht festgelegt
Bauweise: gemäss Bestand
Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 12.50 m
Aushubhöhe: gemäss Bestand
Gebäudelänge: gemäss Bestand
Grenzabstand: gemäss Bestand
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Neubauten sind nicht erlaubt
- Die Umnutzung bestehender Wohnungen und Gebäude in Erstwohnungen ist nicht erlaubt.
- Zusätzliche Wohnungen im Sinne von Artikel 11 Absatz 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen dürfen nicht erstellt werden.
- Anbauten gemäss Art. 57 BZR sind, unter Einhaltung der festgelegten Grenzabstände, zulässig.

Art. 26 Freihaltezone FZ

¹ Die Freihaltezone umfasst 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. Über diesen Bauten muss die Grünfläche wiedererstellt werden.

Art. 27 Verkehrszone innerhalb der Bauzone VZi

¹ Die «Verkehrszone innerhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb der Bauzone, wie Nationalstrassen, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, Eisenbahn- und Fluganlagen, öffentliche Plätze sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und Parkplätze.

² In diesen Zonen sind auch öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, die einen engen Zusammenhang mit der Verkehrsinfrastruktur haben (z. B. Container für die Abfallsammlung).

B. Landwirtschaftszonen

Art. 28 Landwirtschaftszonen 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 gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung 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.

⁴ Bauten und Anlagen sowie deren Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau sind nach Massgabe der bundes- und kantonsrechtlichen Vorschriften zulässig.

⁵ Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

⁶ 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.

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV) gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

C. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone

Art. 29 Zone mit späterer Nutzungszulassung ZsN

¹ Die Zone mit späterer Nutzungszulassung umfasst Grundstücke, die noch keiner bestimmten Nutzung zugewiesen wurden. Eine Einzonung der Flächen kann erst in Betracht gezogen werden, wenn dafür ein entsprechender Bedarfsnachweis erbracht werden kann.

² Bauten und Anlagen sind gemäss den bundesrechtlich vorgesehenen Ausnahmen für das Bauen ausserhalb der Bauzone zulässig, sofern sie eine von der Gemeinde vorgesehene spätere Entwicklung nicht gefährden.

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

Art. 30 Zone für Gewässer und ihre Ufer Gw

¹ Gewässer mit ihren Ufern sind grundsätzlich durch die übergeordnete Gesetzgebung geschützt. Die Zone für Gewässer und ihre Ufer ist eine Zone, welche durch einen homologierten Gewässerraum (Art. 49 BZR) überlagert sein kann.

² Grundsätzlich dürfen in dieser Zone keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Über Ausnahmen befindet die zuständige kantonale Dienststelle.

³ In der Zone sind jegliche Bewirtschaftungsformen wie Materialablagerungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzung verboten, ebenso die Beseitigung von Ufervegetation. Vorbehalten bleiben Ausnahmen und Vorgaben im Rahmen der Gewässerschutz- und Fischereigesetzgebung.

⁴ Die Absätze 2 und 3 gelten nur, sofern der betroffene Gewässerabschnitt durch keinen homologierten Gewässerraum überlagert wird.

Art. 31 Deponiezone De

¹ Die Deponiezone umfasst die verfügbaren Flächen für:

- a) die Ablagerung von Abfällen auf einer Deponie des Typs A.

² Vorschriften und Nutzungsbedingungen:

- a) Die Bedingungen, die eine Beeinträchtigung der Landschaft und der Umwelt einschränken und deren Wiederherstellung gewährleisten, werden von der zuständigen Behörde festgelegt.
- b) Erschliessungen und Bauten, der Deponie des Typs A die zwingend erforderlich sind, können während der Betriebsdauer der Anlagen bewilligt werden.

³ Baubewilligung:

- a) Für die Ablagerung von Abfällen in einer Deponie des Typs A, einschliesslich der dazu erforderlichen Anlagen, sowie für die Schliessung und Wiederinstandstellung des Standorts nach der Nutzung ist eine Baubewilligung erforderlich. Vorbehalten bleiben Bewilligungen, die in Anwendung der Spezialgesetzgebung zu erteilen sind.
- b) Für die Deponie müssen insbesondere die folgenden Punkte angegeben werden:
 - das Vorprojekt für die Schliessung der Deponie (Methoden, Etappen und Massnahmen zur Wiederinstandstellung des Standorts);
 - die Stabilität der bestehenden und geplanten Einrichtungen (geologisches Gutachten).
- c) Um den Grundsatz der Verfahrenskoordination zu wahren, sind Gesuche für Sonderbewilligungen dem Baubewilligungsgesuch beizufügen.

⁴ Betriebsbewilligung

- a) Für die Ablagerung von Abfällen auf einer Deponie des Typs A:
 - Für den Betrieb einer Deponie des Typs A ist die Erteilung einer Betriebsbewilligung durch die zuständige Baubehörde erforderlich. Vorbehalten bleiben zudem Betriebsbewilligungen, die gemäss der Spezialgesetzgebung einzuholen sind.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES IV gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

Art. 32 Zone für Sport und Erholung ZSE

¹ Diese Zone dient der Errichtung von Bauten und festen Anlagen zur Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Sinne von Artikel 25 kRPG.

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.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

Art. 33 Campingzone 18 RPG

Zweck der Zone: Diese Zone dient der touristischen Beherbergung in Form von mobil aufgestellten 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:

- Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und öffentlicher Ordnung gerecht zu werden.
- Gegen drohende Naturgefahren ist unverzüglich ein Sicherheits- und Evakuationskonzept auszuarbeiten. Die Gemeindebehörde übernimmt bezüglich Sicherheit in dieser Zone keine Verantwortung.
- Für alle festen Einrichtungen sind jeweils die entsprechenden Baubewilligungen einzuholen. Die zuständige Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde ist die Kantonale Baukommission (KBK).
- Die ständige Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Art. 34 Zone für touristische Aktivitäten ausserhalb der Bauzone «Restaurant zum See» ZtAa

¹ Zweck der Zone: In dieser Zone ist in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen das Projekt «Restaurant zum See und Pension Aaron» vorgesehen. Es sind nur Wohnungen erlaubt, die direkt für den Betrieb benötigt werden.

Ausnützung: gemäss Bestand
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 17.50 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäuelänge: max. 60.00 m
Gebäuelänge UNB: max. 20.00 m
Grenzabstand: Grenzabstand: 3.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Nicht zulässig sind ganzjährige Wohnnutzungen, mit Ausnahme von betriebsbedingten Wohnungen. Es handelt sich nicht um eine Bauzone für die Wohnnutzung.

Art. 35 Zone für touristische Aktivitäten ausserhalb der Bauzone «Hannigalp» ZtAa

¹ Zweck der Zone: In dieser Zone ist in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen das Projekt «Hannigalp» vorgesehen. Es sind nur Wohnungen erlaubt, die direkt für den Betrieb benötigt werden.

Ausnützung: nicht festgelegt
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 15.50 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäuelänge: max. 60.00 m
Gebäuelänge UNB: max. 20.00 m
Grenzabstand: Grenzabstand: 3.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Ein Sondernutzungsplan (SNP) ist erforderlich für Projekte mit einem Flächenbedarf von mehr als 10'000m², 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. 36 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone VZa

¹ Die «Verkehrszone ausserhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzone wie Nationalstrassen, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, Eisenbahn- und Fluganlagen, öffentliche Plätze sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und Parkplätze.

² In diesen Zonen sind auch öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, die einen engen Zusammenhang mit der Verkehrsinfrastruktur haben (z. B. Salzsilos).

Art. 37 Unproduktive Fläche uF

¹ Diese Zone umfasst unproduktive Gebiete (Steine, Felsen, Gletscher), die für eine Bebauung und eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sind.

² Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 28 BZR).

Art. 38 Waldkataster und -areal

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 10.00 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.

D. Überlagernde Zonen**Art. 39 Naturschutzzone**

¹ Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Schutzziel widersprechen.

² Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

³ Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

Art. 40 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.

³ Feldgehölze und Hecken sind durch die Jagd- sowie durch die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung geschützt. Die Gemeinden regeln den Schutz der Hecken sowie wertvoller Gebüsch, Einzelbäume und Alleen. Für die Entfernung von Feldgehölzen und Hecken in nationalen und kantonalen Schutzgebieten ist eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz notwendig.

Art. 41 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 Die technische Beschneigung 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 Beschneigung sind dabei einzuhalten.

³ Die durch das Anlegen der Skipiste verursachten landwirtschaftlichen Mindererträge sind durch die Trägerschaft der Anlage abzugelten.

Art. 42 Zone für Seilbahnen ZSB

¹ Diese Zone ist für den Bau von Seilbahnen des öffentlichen Verkehrs vorgesehen.

² Die Bewilligung von Seilbahnen wird durch die Spezialgesetzgebung geregelt.

³ Je nach Art der Seilbahnanlagen und sofern das von der zuständigen Behörde bewilligte Bauprojekt dies erfordert, können Beschränkungen des Privateigentums auferlegt werden, insbesondere:

- a) Einschränkung der Aussicht,
- b) Einschränkung der überbaubaren Fläche oder [der Dimensionen] des Baukörpers (Ausrichtung, Höhe),
- c) Verbot der Errichtung von Gebäuden und Anlagen,
- d) Pflicht, das Zurückschneiden von Pflanzen zu dulden, die den Bau und Betrieb der Seilbahnanlage behindern,
- e) bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Brandschutz (Wärmebelastung),
- f) eingeschränkte Lagerungsmöglichkeiten (Ort, Menge/Volumen, Art).

⁴ Alle Aktivitäten (Grabarbeiten, Terrainänderungen, Lagerungen usw.), die sich auf die Sicherheit der Seilbahnanlage auswirken können, benötigen eine Bewilligung der zuständigen Behörden.

E. Bereiche

Art. 43 Bereiche mit Planungspflicht

¹ Die im Zonennutzungsplan definierten Bereiche mit Planungspflicht sind zur Bebauung vorgesehen, erfordern jedoch vorgängig die Erstellung eines Sondernutzungsplans, der je nach Merkmalen des betreffenden Sektors eine Definition der Organisation, des Betriebs, des Umfangs der bebauten Flächen oder auch der Volumetrie ermöglicht.

² Die Zielsetzungen und Vorschriften der Planung sind in den Pflichtenheften im Anhang dieses Reglements festgelegt. Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen können gestattet werden, sofern sie der künftigen Planungsabsicht der Sondernutzungsplanung (vgl. Pflichtenheft) nicht entgegenstehen.

³ Der Sondernutzungsplan muss zonenkonform sein und den materiellen Bestimmungen der Zone entsprechen, um durch die Baubewilligungsbehörde genehmigt werden zu können. Andernfalls ist das Nutzungsplanverfahren gemäss kantonalem Recht durchzuführen.

Art. 44 Bereiche rechtskräftiger Sondernutzungspläne

¹ In diesen Bereichen müssen Vorhaben für Bauten und Anlagen dem rechtsverbindlichen Sondernutzungsplan und seinen Vorschriften entsprechen.

F. Hinweise / Übergeordnetes

Art. 45 Archäologische Schutzbereiche ASB

¹ Die vom Staatsrat genehmigten archäologischen Schutzbereiche bezeichnen Bereiche, für welche die Wahrscheinlichkeit der Präsenz von archäologischen Funden besonders erhöht ist und die aus diesem Grund geschützt werden. Sie sind als Hinweis auf dem Zonennutzungsplan aufgeführt.

² Um eine irreversible Zerstörung des archäologischen Erbes zu vermeiden, müssen Bauvorhaben mit und ohne Baubewilligungspflicht (einschliesslich Sondierungen, Bohrungen, Gräben für Werkleitungen Strassenbauten usw.), die Terrainveränderungen bewirken oder spätere Ausgrabungen verunmöglichen, der zuständigen kantonalen Fachstelle mindestens zwei Wochen vor dem Eingriff gemeldet werden, damit diese Behörde sie überwachen kann.

³ Die Bestimmungen und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erhaltung des archäologischen Erbes werden durch die einschlägigen Gesetze und die entsprechenden Entscheide des Staatsrats geregelt.

Art. 46 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

¹ Die Merkmale der historischen Verkehrswege, die aus dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS) hervorgehen und im Zonennutzungsplan (ZNP) vermerkt sind, nämlich der Verlauf, der Charakter und die historische Substanz, müssen erhalten bleiben. Sie sind als Hinweis im Zonennutzungsplan aufgeführt.

² Alle weiteren Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erhaltung dieses Erbes werden durch die einschlägigen Gesetze und die entsprechenden Entscheide des Staatsrats geregelt.

Art. 47 Naturgefahrenzonen

¹ Die Ausscheidung von Naturgefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) unterliegt besonderen Gesetzen und Verfahren.

² In den Gefahrenzonenplänen sind insbesondere die Art der Gefahr, die Gefahrenstufen sowie die wichtigsten zu schützenden Objekten eingetragen. In den Vorschriften zu den Plänen sind die erforderlichen Anforderungen (Beschränkung des Eigentumsrechts und bauliche Massnahmen) festgelegt, mit denen die Sicherheit von Menschen, Tieren und wichtigen Gütern gewährleistet werden.

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

⁴ Die Naturgefahrenzonen werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

Art. 48 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 Schutzschichten (Boden und Deckschichten), der Karstgebiete und 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 A_o (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 A_u (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_u werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

Art. 49 Gewässerraum

¹ Die Abgrenzung des Gewässerraums (Pläne und Vorschriften) unterliegt besonderen Gesetzen und Verfahren (Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GschV und Art. 14 GNGWB).

² Innerhalb des Gewässerraumes dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere gewässerschutzbezogene Vorschriften bleiben vorbehalten.

³ Die Vorschriften zu den Plänen legen die Eigentumsbeschränkungen und die Möglichkeiten der Bodennutzung 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.

⁴ Der Gewässerraum wird als Hinweis auf den Zonennutzungsplan übertragen.

Art. 50 Suonen

¹ Neben ihrer landwirtschaftlichen Funktion haben die Suonen auch eine landschaftliche, touristische, Freizeit- und Erholungsfunktion.

² Suonen sind aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Der Unterhaltsdienst im üblichen Rahmen ist gestattet.

³ Suonen des kantonalen Suoneninventars werden hinweisend in den Zonennutzungsplan übertragen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

1. Allgemeines

Art. 51 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 sind zu 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. 52 Besitzstandsgarantie

¹ Für bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss kantonalen Gesetzgebung (Art. 14 BauG).

Art. 53 Ausnahmegewilligungen

¹ Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sind in der kantonalen Gesetzgebung geregelt (Art. 15 BauG).

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

³ Sind für das Bauvorhaben Ausnahmen erforderlich, so ist das begründete Ausnahmegesuch dem Baugesuch beizulegen (Art. 49 Abs. 4 BauG).

2. Materielle Bestimmungen

A. Allgemeines, Definitionen und Messweisen

Art. 54 Definitionen und anwendbares Recht

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

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

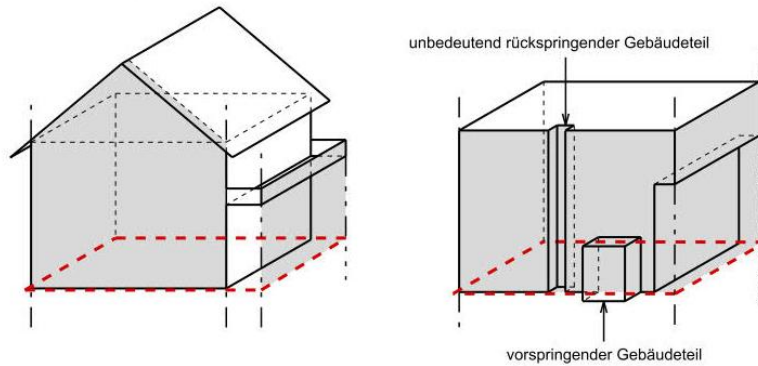
³ Vorbehalten bleiben die vom übergeordneten Recht vorgesehenen Möglichkeiten, von der Anwendung einer materiellen Bauvorschrift für eine bestimmte Zone abzusehen sowie von bestimmten Bedingungen abzuweichen.

Art. 55 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.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

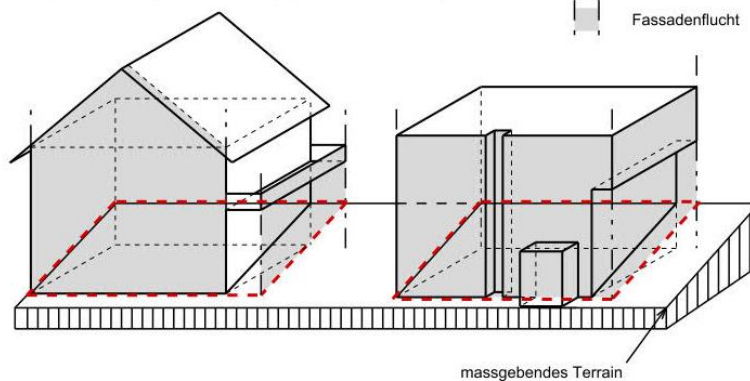


Abbildung 1: Figur 3.1 bis 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie, IVHB

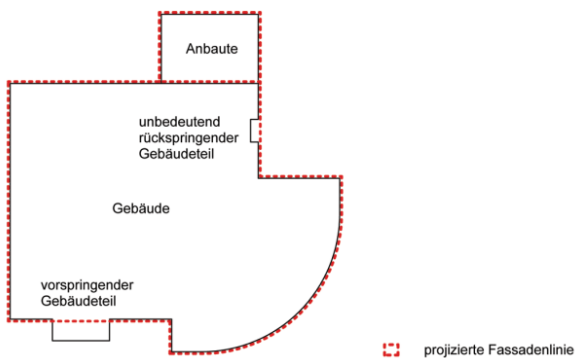


Abbildung 2: Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie, IVHB

Art. 56 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 Gelände- und Verlauf der Umgebung auszugehen.

³ Aus raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Art. 57 Anbauten und unbedeutende Bauten (siehe auch Art. 8 BauV und Messweise IVHB)

¹ Unbedeutende Bauten (auch Kleinbauten) dürfen eine Grundfläche von höchstens 10 Quadratmetern sowie eine Höhe von höchstens 3 Metern aufweisen und nur Nebennutzungsflächen enthalten, die weder dem Wohnen noch einer Erwerbstätigkeit dienen.

² Als unbedeutende Bauten gelten insbesondere Holzschuppen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Velounterstände, Brunnen, Pergolas oder Skulpturen, sofern sie die Kriterien von Absatz 1 erfüllen.

³ Anbauten sind unbedeutende Bauten, die mit einem Gebäude zusammengebaut sind.

⁴ Für Anbauten und unbedeutende Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 2.00 m.

⁵ Anbauten und unbedeutende Bauten müssen keinen Gebäudeabstand einhalten. Massgebend sind einzig die anwendbaren Brandschutzvorschriften.

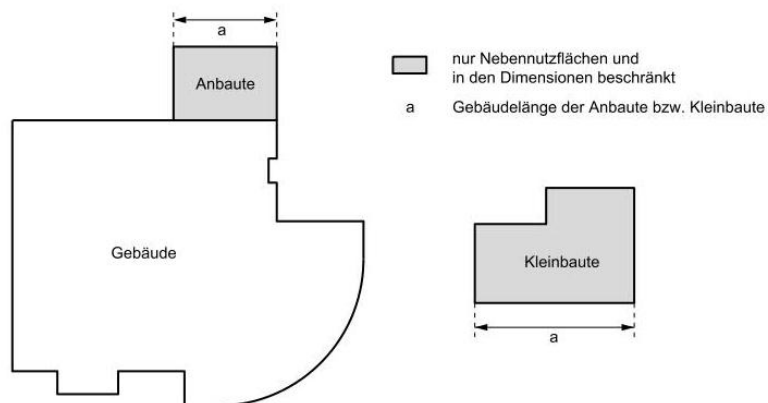


Abbildung 3: Figur 2.1 - 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten, IVHB

Art. 58 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

¹ **Unterirdische Bauten (UIB)** sind Bauten, die mit Ausnahme des Zugangs 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, unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetzes, bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

³ **Unterniveaubauten (UNB)** sind Gebäude, die im Mittel höchstens bis zu 2.00 m über das massgebende, respektive über das tiefergelegte Terrain hinausragen.

⁴ Unterniveaubauten müssen allseitig nur den Grenzabstand einhalten.

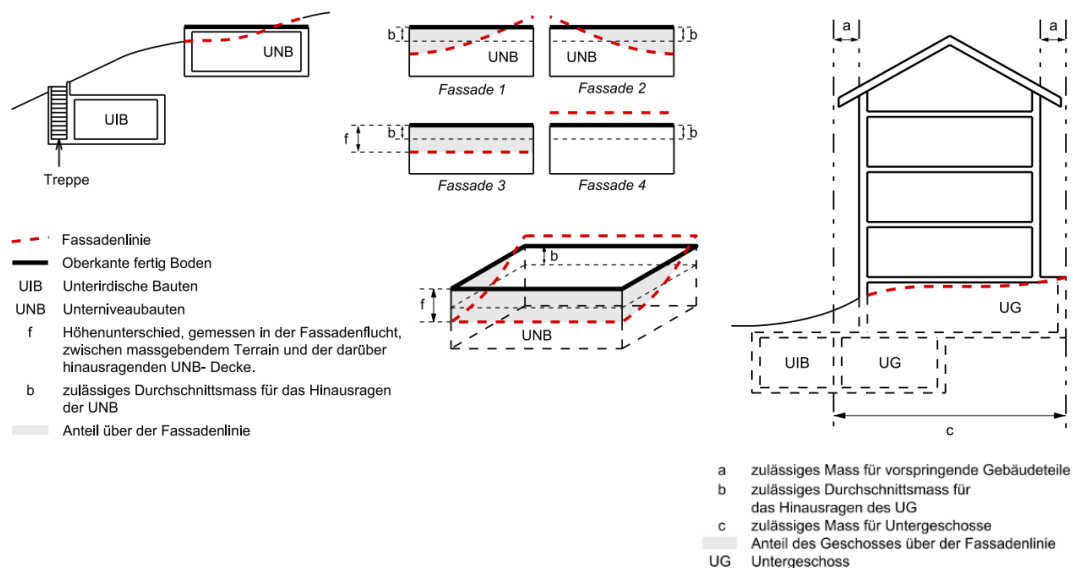


Abbildung 4: Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten / Figur 6.2 Untergeschosse, IVHB

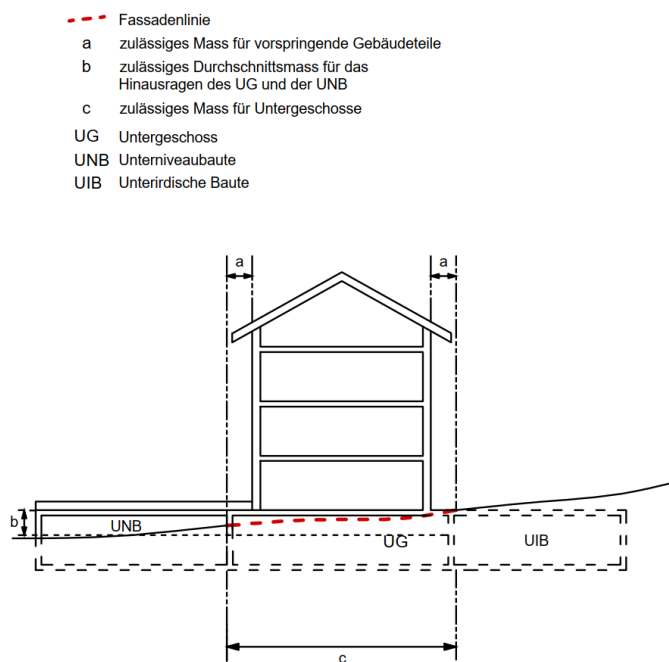


Abbildung 5: Unterschied UNB und UIB, eigene Darstellung - abgeleitet von der IVHB

Art. 59 Vorspringende Gebäudeteile (siehe auch Art. 16 BauG / Art. 6 BauV und Messweise IVHB)

¹ Als vorspringende Gebäudeteile gelten Teile, die höchstens 2.0 m über die Fassadenflucht hinausragen und nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen.

² Der Höchstanteil am Fassadenabschnitt von einem Drittel gilt nicht für Dachvorsprünge und Balkone.

³ Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Abstandsberechnung nicht berücksichtigt. Sie dürfen jedoch höchstens 1.5 Meter in den Grenz- oder Baulinienabstand hineinragen.

⁴ Auch abgestützte Balkone, Vordächer, usw. gelten als vorspringende Gebäudeteile.

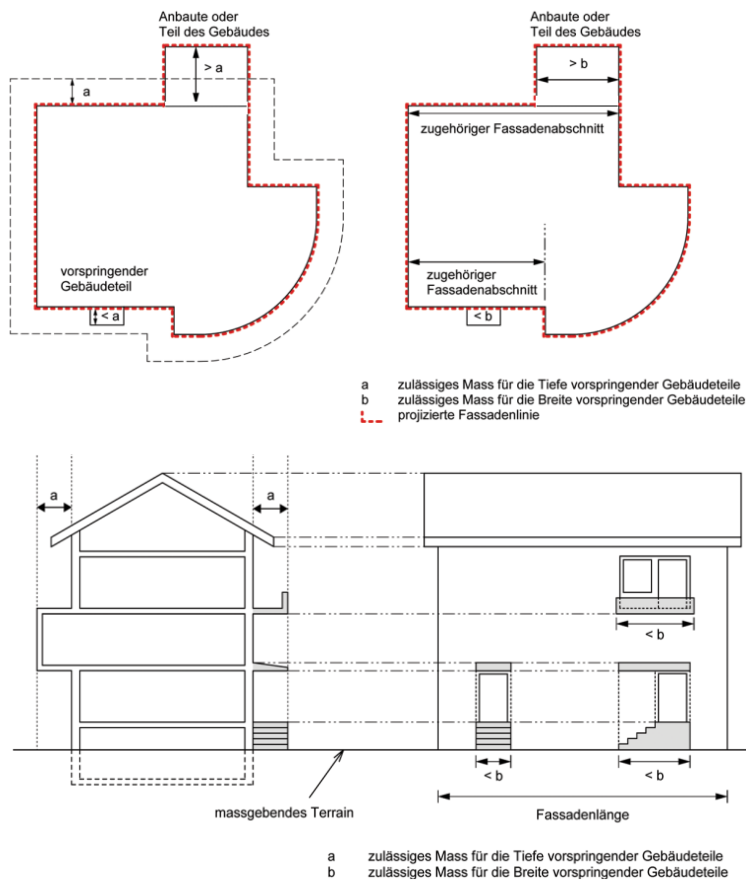


Abbildung 6: Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht), IVHB

B. Bauabstände und Gebäudelänge

Art. 60 Grenzabstände (siehe auch Art. 16 BauG und Messweise IVHB)

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

² Unter dem Punkt II. Raumplanung, Zonenreglementierung und in Anhang 1 dieses Reglements wird zonenspezifisch der Grenzabstand und wo erforderlich ein grosser Grenzabstand festgelegt.

³ Beim Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung zur Parzellengrenze gemessen.

⁴ Der grosse Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der Hauptfassade und der Parzellengrenze. Er wird senkrecht ab der projizierten Fassadenlinie der Hauptfassade gemessen. In der Regel ist die Hauptfassade, die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade, eines Gebäudes.

⁵ In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn bedeutende Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite (aber nicht im Norden) zulassen.

⁶ Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie oder innerhalb eines Abstandes gemäss Art. 14 Abs. 2 BZR zu liegen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden.

⁷ Baulinien und Abstandsvorschriften gemäss Art. 14 Absatz 2 BZR gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

⁸ Bei bestehenden Gebäuden, die umgebaut oder erneuert werden, um die Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung zu erfüllen oder um ein von der zuständigen Kantonsbehörde anerkanntes Label zu erhalten, wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Solaranlagen weder bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzbestände noch bei den Baulinien angerechnet (vgl. Art. 41 BauG).

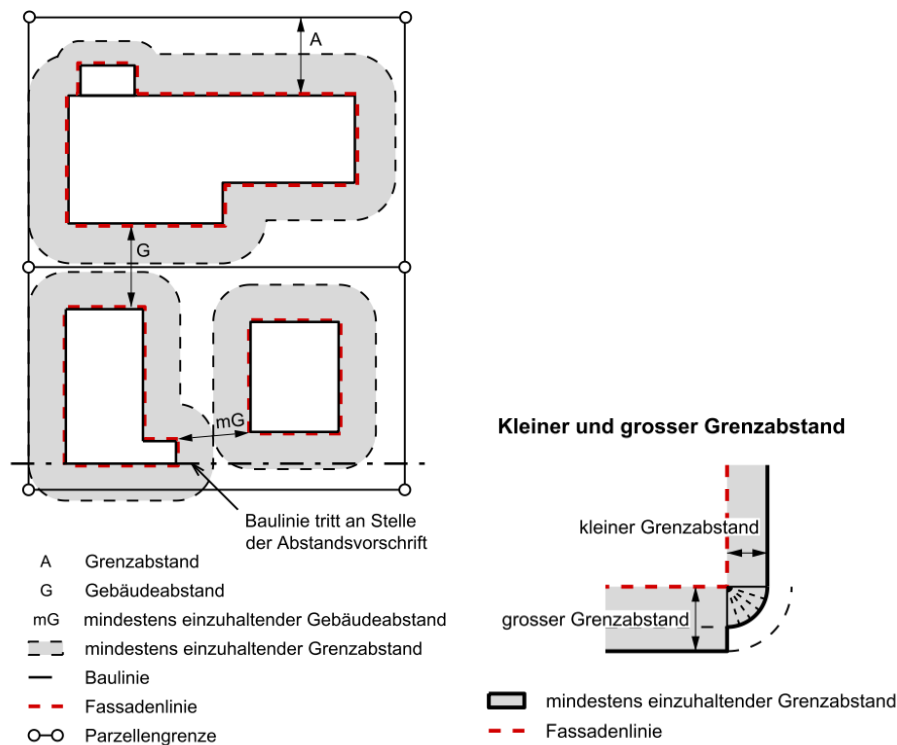


Abbildung 7: Figur 7.1 - 7.3 Abstände und Abstandsbereiche, IVHB

Art. 61 Gebäudeabstand (siehe auch Art. 16 BauG und Messweise IVHB)

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er entspricht mindestens 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 Grenzabstand eingehalten werden. Die anwendbaren Brandschutzvorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.

³ Bauten auf demselben Grundstück müssen untereinander keinen Gebäudeabstand einhalten. Massgebend sind einzig die anwendbaren Brandschutzvorschriften.

Art. 62 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 (Art. 17 Abs. 5 BauG). Eine Kopie dieser Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

Art. 63 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, Zonenreglementierung und im Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

² Unbedeutende Bauten gemäss Art. 57 BZR und Unterniveaubauten Art. 58 BZR sind eigenständige Gebäude, deren Länge separat bestimmt wird.

³ Anbauten gemäss Art. 57 BZR werden generell nicht zur Gebäudelänge gezählt.

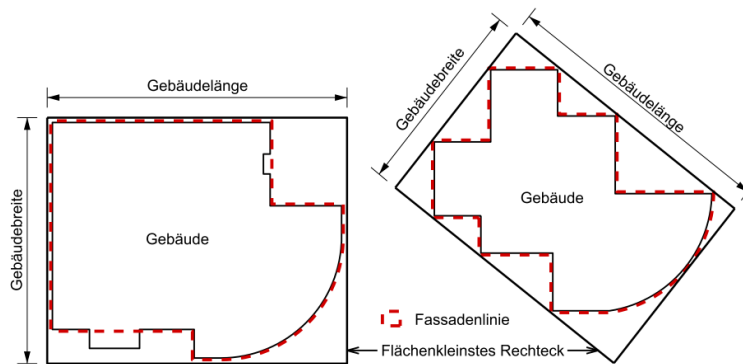


Abbildung 8: Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite, IVHB

C. Höhen

Art. 64 Begriffe und Festlegung

¹ Die Höhenbegriffe und Höhenmasse werden von der kantonalen Gesetzgebung definiert. Für den Begriff der Fassadenhöhe gilt die Definition gemäss IVHB.

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

Art. 65 Gesamthöhe (siehe auch Art. 20 BauG und Messweise IVHB)

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

² Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen und Liftüberfahrten, die das Dach um nicht mehr als 1.50 m überragen, sind für die Berechnung der Gesamthöhe nicht massgebend.

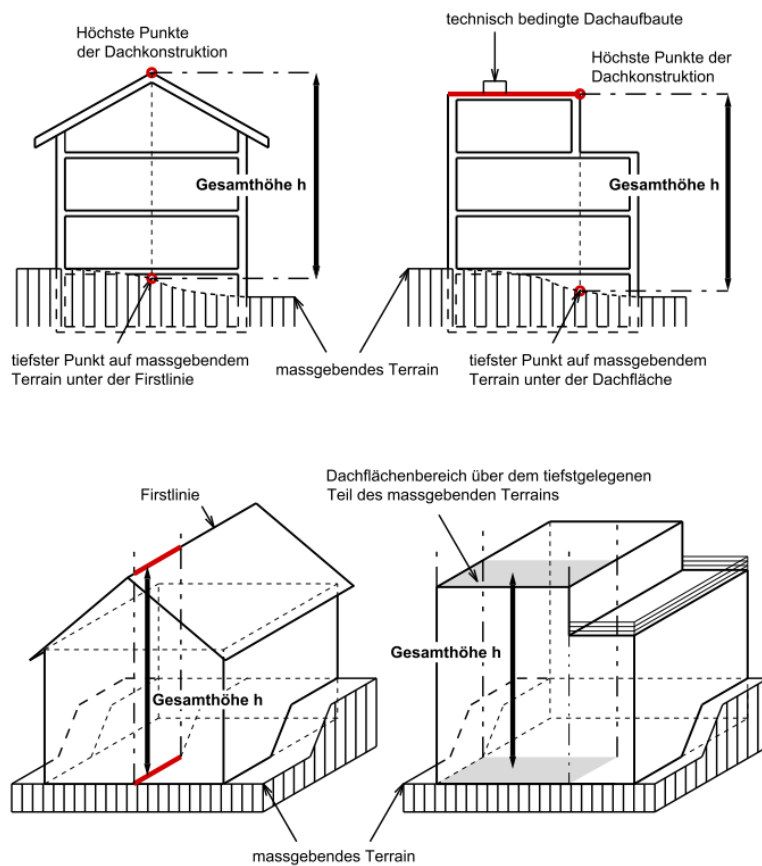


Abbildung 9: Figur 5.1 Messweise Gesamthöhe, IVHB

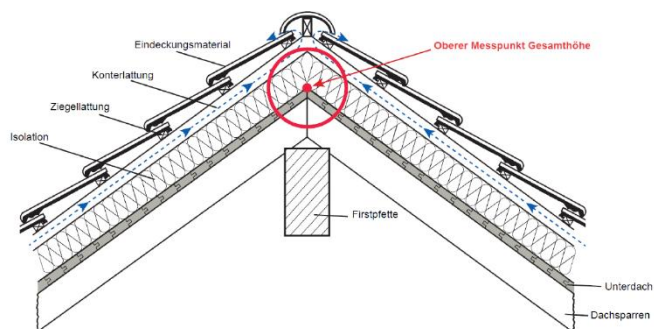


Abbildung 10 «Oberer Messpunkt Gesamthöhe Satteldach», BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1.3.2018, Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern

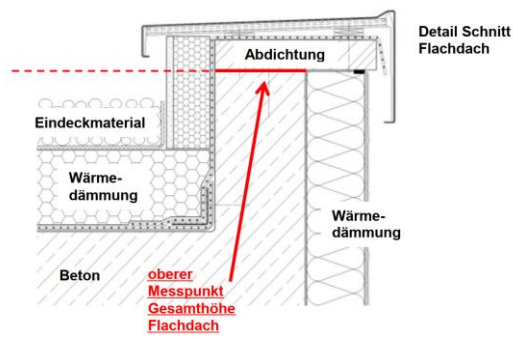


Abbildung 11 «Oberer Messpunkt Gesamthöhe Flachdach», BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1.3.2018, Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern (abgeändert)

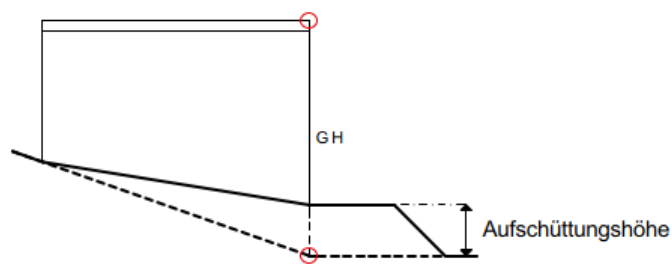
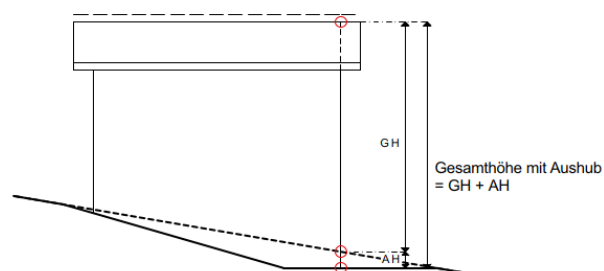


Abbildung 12: Höherer gestalteter Boden, Art. 11 und 27 BauG, Skizze Kanton Wallis

Art. 66 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 kantonale Bauverordnung kann für spezifische Fälle vorsehen, dass die Aushubhöhe nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe gemessen wird (Art. 21 BauG).



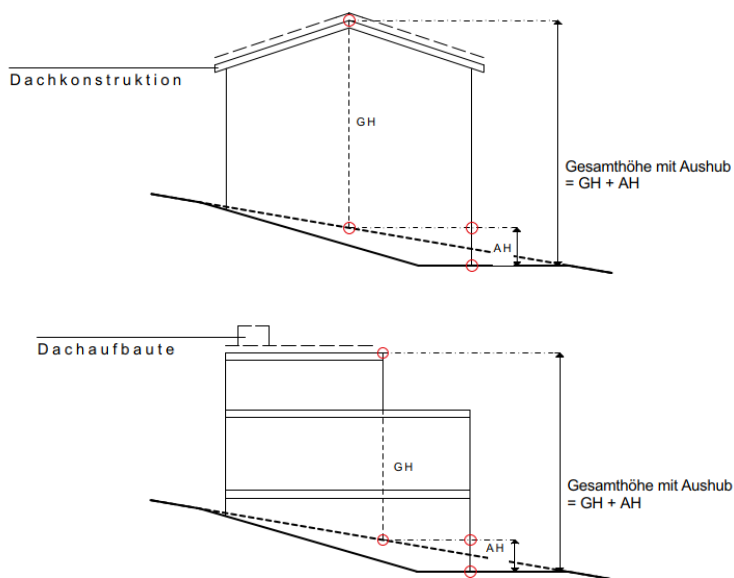


Abbildung 13: Aushubhöhe Art 11-12 BauG und Art. 9 BauV, Skizzen Kanton Wallis

Art. 67 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 (d). Der vertikale Abstand von der Dachfirst (b) hat mindestens 0.30 m zu betragen. Ergänzen: Dachvorsprung des Hauptdaches muss ringsum durchlaufen. Dachvorsprünge sind ringsum, insbesondere auch vor Dachaufbauten, durchgehend auszubilden.

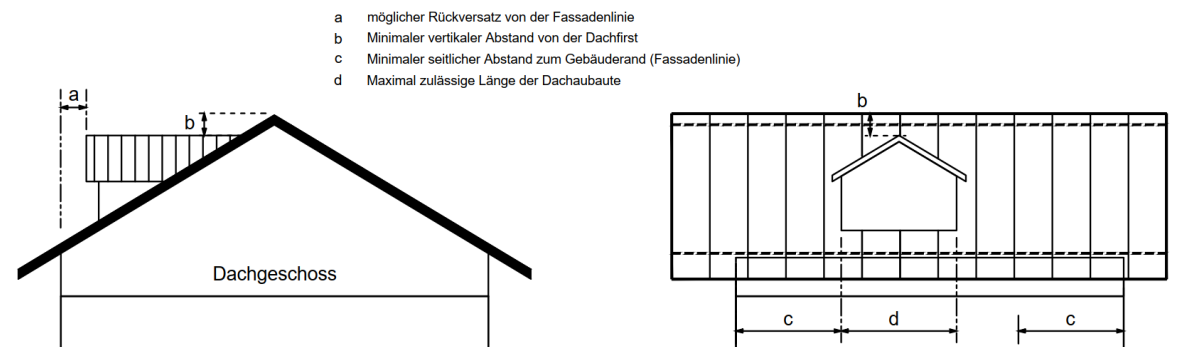


Abbildung 14: Dachaufbauten, eigene Darstellung

Art. 68 Einfriedungen

¹ Das Erstellen von baulichen Einfriedungen ist in der Regel zu unterlassen.

² Bauliche Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzwände, Pfahlzäune und andere nicht verschiebbare Umzonungen, welche nicht in einem Gebäude integriert sind, dürfen die Höhe von 1.5 m nur überschreiten, wenn sie um die 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 (bspw. Maschendrahtzäune, Staketengeländer, filigrane Holzgeländer, usw.) von 1.00 m Höhe erstellt werden, welche nicht an die für die Abstandsbestimmung massgebende Gesamthöhe der Mauer angerechnet werden müssen.

⁵ Einfriedungen über Suonen oder Wasserleitungen sind in der Regel verboten. Bei Ausnahmefällen, welche vom Gemeinderat gewährt werden, kann ein Durchgang bis zu 1.50 m Breite verlangt werden.

⁶ Die Vorschriften der Strassengesetzgebung insbesondere betreffend Mauern und Zäune, Hecken und Bäume bleiben vorbehalten.

D. Geschosse

Art. 69 Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss

¹ **Vollgeschosse** sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Die Vollgeschossezahl wird für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

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

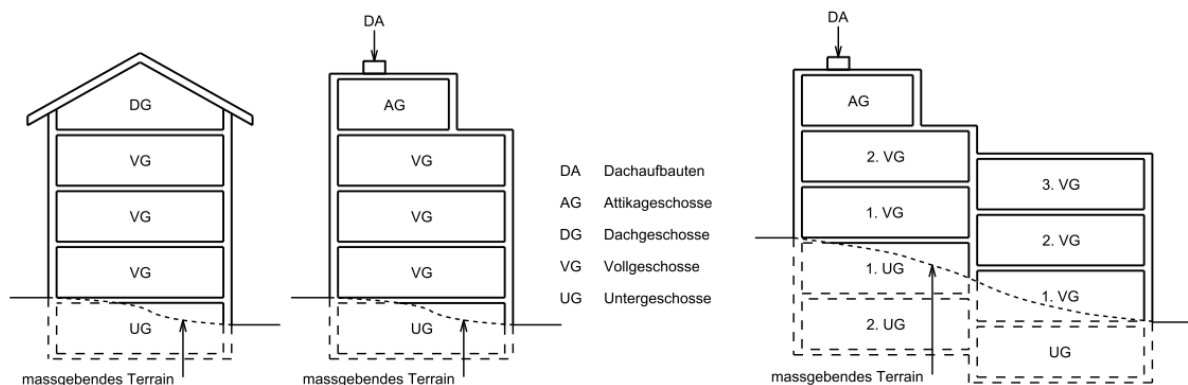


Abbildung 15: Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl, IVHB

³ Ein **Untergeschoss** ist ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

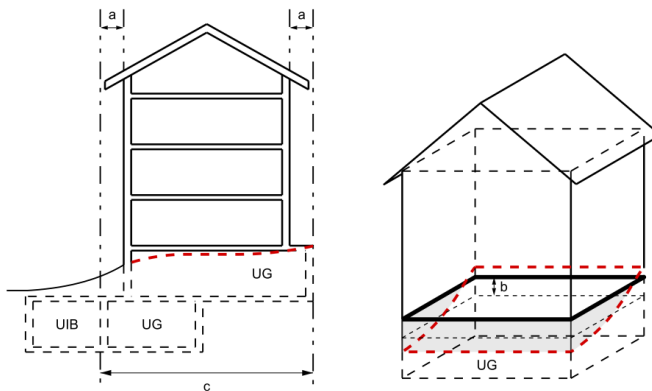
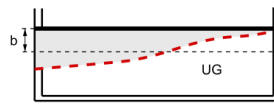


Abbildung 16: Figur 6.2 Untergeschoss, IVHB

⁴ Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1.50 m nicht überschreiten.

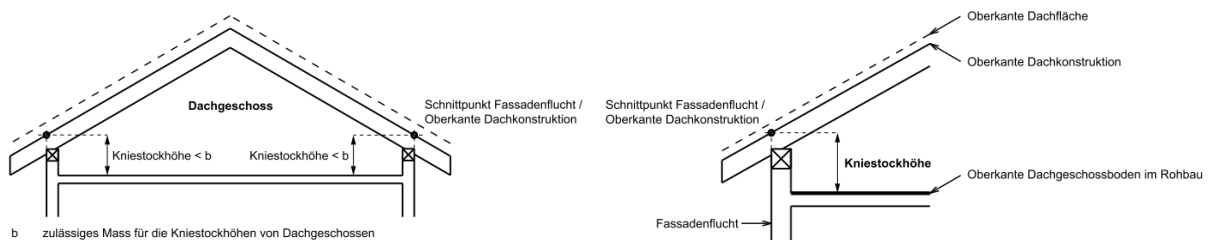


Abbildung 17: Figur 6.3 Dachgeschoss und 5.3 Kniestock, IVHB

E. Nutzungsziffern

Art. 70 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

Art. 71 Geschossflächenziffer

¹ Auf dem Gebiet der Gemeinde Grächen 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 GF besteht aus den Haupt- und Nebennutzflächen, den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.80 m liegt.

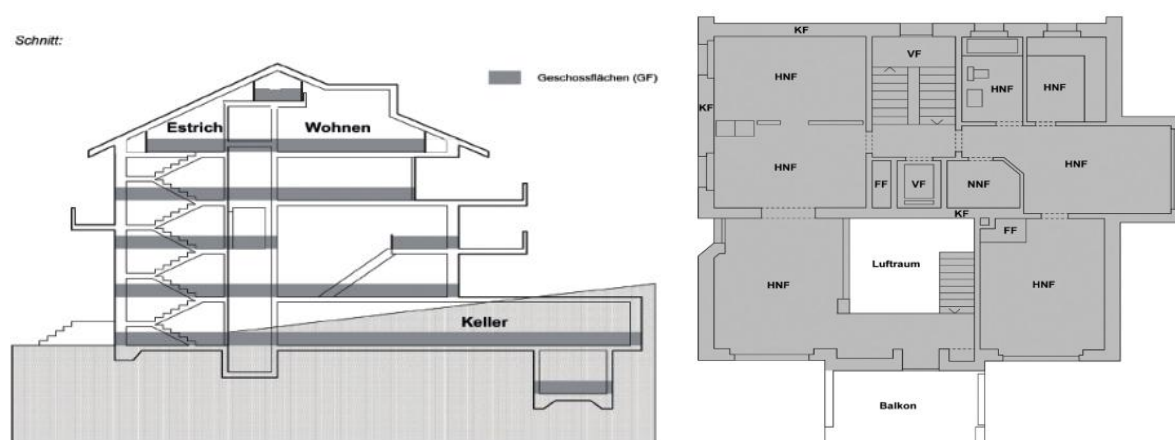


Abbildung 18: Figur 8.2 Geschossflächenziffer, IVHB

Art. 72 Zuschläge (alt Art. 37, 38)

Bei Sondernutzungsplänen, deren Gesamtlösung Vorteile bieten, wird ein Zuschlag von 10 Prozent gewährt.

- b) Für Bauvorhaben, die den von der kantonalen Energiegesetzgebung geförderten Qualitätsstandards entsprechen, kann dem Gesuchsteller ein Zuschlag um 10 Prozent auf der im KBZR festgelegten GFZ unter der Bedingung, dass eine maximale Erhöhung von 0,10 nicht überschritten wird, gewährt werden.
- c) Für Gebäude, die der Gesetzgebung betreffend Integration von behinderten Menschen unterstellt sind, kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 2 Prozent auf die GFZ profitieren.
- d) Für Gebäude mit Geschäftslokalen in der Dorf kern- sowie der Wohn- und Gewerbezone, die der Bildung einer Strassenfront dienen und an den öffentlichen Raum angrenzen, kann der Gemeinderat einen Zuschlag von bis zu 10 Prozent auf die in den Zonenvorschriften festgelegten GFZ gewähren. Eine Nutzungsbeschränkung dieser Lokale ist im Grundbuch, auch zu Gunsten der Gemeinde, einzutragen.
- e) Für Gebäude der Hotellerie wird dem Gesuchsteller ein Zuschlag von 45 Prozent auf die GFZ gewährt.
- f) Im Zusammenhang mit Parkierungsanlagen kann der Gemeinderat einen Zuschlag von bis zu 50 Prozent auf die GFZ gewähren, sofern folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:
 - der Parkplatz muss entsprechend Artikel 39 BauG dimensioniert sein;
 - mindestens 90 Prozent der Park- und Rangierflächen müssen unterirdisch angelegt werden, um die Erhaltung von Grünflächen zu fördern; ist die unterirdische Anlage aus Gründen des Gewässerschutzes nicht möglich, müssen sämtliche Park- und Rangierflächen mit einer begrünten Abdeckung versehen werden;
 - höchstens die Hälfte des Zuschlags wird für Parkplätze verwendet.

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, abgesehen vom in Absatz 1 Bst. f genannten Fall. 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. 73 Nutzungsübertragung (neu)

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. 29 BauG / Art. 14 BauV) abschliessend geregelt.

F. Ortsbildschutz**Art. 74 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

¹ Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Bauten, Anlagen und Aussenanlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen. (Art. 34 BauG).

² Materialien und Farben von Fassaden und Dächern haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen (Art. 35 Abs. 1 BauG).

³ Die zuständige Behörde kann in Form einer Bedingung in der Baubewilligung verlangen, dass ihr spätestens bei Meldung des Baubeginns Muster zur Genehmigung vorzulegen sind (Art. 35 Abs. 2 BauG).

⁴ 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.

⁵ Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ablehnen, auch wenn sie ansonsten den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen.

⁶ Der Gemeinderat kann eine dem Schutz oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

Art. 75 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. 36 BauG).

Art. 76 Geschützte Objekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung des baulichen Erbes

¹ Objekte, die vom Bund als von nationaler Bedeutung eingestuft und vom Staatsrat unter Schutz gestellt wurden, sowie Objekte, die als von regionaler/kantonaler Bedeutung eingestuft und vom Staatsrat unter Schutz gestellt wurden und im Inventar des baulichen Erbes (Objektblätter) aufgeführt sind, sind geschützt.

² Die von der Gemeindebehörde als von lokaler/kommunaler Bedeutung eingestuft und vom Staatsrat genehmigten Objekte, die im Inventar des baulichen Erbes (Übersichtsplan, Objektblätter) aufgeführt sind, sind geschützt.

³ Die im beigefügten Dokument «Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften» enthaltenen Vorschriften legen fest, welche Nutzungen und Änderungen bei diesen Objekten zulässig sind. Sie sind mit hinweisendem Charakter im Anhang 4 aufgeführt.

⁴ Alle weiteren Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erhaltung dieses Erbes werden durch die einschlägigen Gesetze und die entsprechenden Entscheide des Staatsrats geregelt.

Art. 77 Bedachung, Dachform und Dacheindeckung

¹ Im Grundsatz gilt, dass Gebäude mit einer ortsüblichen Dachgestaltung zu erstellen sind. Nachfolgend oder sofern notwendig in den jeweiligen Zonenbestimmungen ab Art. 16 ff. BZR, werden zonenspezifisch Präzisierungen oder Einschränkungen betreffend Dachform und -eindeckung festgelegt.

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

- X = keine Vorbehalte, ortsübliche Dachform
- (X) = Dachform möglich, unter Berücksichtigung der Objektschutzbestimmungen und sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (Art. 74 BZR).
- = Dachform ist nicht zulässig

Zone	Dachform			
	Satteldach	Flachdach	Pultdach	Weitere Dachformen
Dorfkernzone	X	--	--	(X)
W2, W3, W4	X	--	--	(X)
Wohn-/Gewerbezone	X	--	--	(X)
Gewerbezone	Keine Einschränkungen			
Landwirtschaftszone	X	--	X	(X)

³ In der Bauzone sind Flach- und Pultdächer bei untergeordneten, eingeschossigen Bauten in der Regel zulässig, sofern einem Hauptgebäude zugehörig sind und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40 – 50 Prozent (21.8 – 26.6 Grad)

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. 74 ff. BZR). Ausserhalb der Bauzone gelten vorrangig die übergeordneten Bestimmungen von Kanton und Bund.
- = Materialisierung ist nicht zulässig

Zone	Material Dacheindeckung							Weitere Materialien
	Ziegel	Schiefer und schieferähnliche Materialien	Naturstein	Profilblech	Wellblech	Aluminium-Dachplatten	Doppelfalzdächer Kupfer-Titan-Zink	
Dorfkernzone	X	X	X	(X)	(X)	X	X	(X)
Wohnzone	X	X	X	(X)	(X)	X	X	(X)
Wohn-/Gewerbezone	X	X	X	(X)	(X)	X	X	(X)
Gewerbezone	Keine Einschränkungen							
Landwirtschaftszone	X	X	X	X	X	X	X	(X)

⁶ Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu fünf Grad sowie einer ungenutzten Dachfläche von mindestens 40 m² mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie gestalteten Terrassenbereichen sind in der Regel ökologisch zu begrünen.

Art. 78 Antennenanlagen

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

² Die Installation von neuen Antennenanlagen und die Erhöhung der ERP-Sendeleistung über den bewilligten Höchstwert gemäss Standortdatenblatt 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 7 fallen insbesondere Mobilfunkantennen, 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) und TV-Empfangsantennen (bspw. Parabolantennen), 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 für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen kantonalen Dienststelle 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 Mobilfunkantennen sind nach Möglichkeit an bestehenden, Abs. 6 entsprechenden Standorten zu erstellen.

⁶ Im Übrigen sind Mobilfunkantennen 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 Arbeitszonen, den Abbau-, Deponie- und Materialaufbereitungszonen und der Verkehrszone (insb. an Infrastrukturbauten wie Brücken, usw. sowie entlang von Bahnanlagen);

b) In zweiter Linie

in anderen Zonen, die hauptsächlich anderen als Wohnnutzungen vorbehalten sind, wie beispielsweise der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder der Zone für Sport und Erholung.

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

⁷ In anderen Teilen der Gemeinde sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort nach Absatz 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 Die Zulässigkeit von Antennenanlagen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Art. 79 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. 80 Hindernisfreies Bauen

¹ Bauten und Anlagen, namentliche solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Bildung, Freizeit, Sport, Erholung, öffentlicher Verkehr, usw.), sowie Gebäude mit 4 und mehr Wohnungen sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind.

² Massgebend sind die übergeordneten Bestimmungen der Spezialgesetzgebungen (GRIMB und VRIMB).

Art. 81 Feuerpolizei / Brandschutz

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

Art. 82 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. Verwiesen wird auf die kantonale Energiegesetzgebung.

Art. 83 Wärmepumpen / Klima- und Kälteanlagen

¹ Der Gemeinderat kann für Aussengeräte von Wärmepumpen (auch Splitbauweise) sowie Klima- und Kälteanlagen, welche nicht dem Meldeverfahren unterliegen, im Sinne der Ortsbildverträglichkeit, zusätzliche gestalterische Massnahmen verlangen (bspw. Verkleidung, Festlegung eines anderen Standortes, usw.).

² In der Dorfkernzone sind prioritär innen aufgestellte Wärmepumpen und Klimaanlage vorzusehen.

Art. 84 Elektrische Leitungen

¹ An Hochspannungs- und Starkstromleitungen sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften einzuhalten. Verwiesen wird insbesondere auf die Verordnung über elektrische Leitungen (Leistungsverordnung, 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. 85 Private Strassen 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. 86 Ausfahrten und 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 3.00 m und jener an den Gehsteigrand auf mindestens 1.00 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 3.00 m von der Fahrbahn unter einem Winkel von 45 Grad freizuhalten (Art. 214 StrG). Diese Vorschriften gelten auch für Privatstrassen.

³ Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe gemessen vom Strassen- respektive Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann die Distanz auf 4.00 m reduziert werden. Bei Kantonsstrassen muss der Abstand von Strassen- resp. Trottoirrand mindestens 5.5m + 1m betragen.

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. 87 Parkierung und Parkplatzerstellungspflicht für Motorfahrzeuge

¹ Die Pflichten im Zusammenhang mit Parkplätzen werden durch die kantonale Strassengesetzgebung geregelt.

Art. 88 Einstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

¹ Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 10 % der gesamten Wohnfläche ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fließenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Art. 89 Aussenraumgestaltung

¹ Die Erstellung von versiegelten Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Für Garagenvorplätze, Wege, Parkplätze und befestigte Aussenplätze sind in der Regel versickerungsfähige Beläge (bspw. Rasengittersteine, Sickersteine, usw.) zu verwenden.

² Bei der Aussenraumgestaltung sind möglichst einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Das Anlegen von Steingärten je Parzelle mit einer Gesamtfläche von mehr als 10 m² ist nicht zulässig.

³ Bei neu erstellten Wohnbauten sind auf der Bauparzelle gut besonnte und natürlich gestaltete Aufenthaltsbereiche anzulegen. Ihre Grundfläche muss in der Regel im Minimum 50 Prozent der Gebäudefläche (Summe der Fläche der projizierten Fassadenlinien), oder mindestens 50.00 m² betragen und ist in den Plänen der Baueingabe explizit auszuweisen. Sie dürfen nicht gleichzeitig anderen Zwecken dienen.

⁴ In Dorfkernzonen 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 vorliegenden Bestimmungen verlangte Aufenthaltsfläche auf dem Baugrundstück nicht bereitstellen kann.

Art. 90 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

¹ Es ist untersagt, nicht verschmutztes Wasser (Quell- und Grundwasser), Dach- und Meteorwasser sowie Wasser 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 Schneefangvorrichtungen sind allseitig obligatorisch. Der Gemeinderat kann die Nachrüstung von Schneefangvorrichtungen an bestehenden Gebäuden verlangen, sofern es die Situation erfordert (bspw. Gefährdungssituation, Störung der öffentlichen Ordnung, usw.)

Art. 91 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. 92 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 Abschränkungen 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.

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.

IV. VERFAHREN

1. Baubewilligung

Art. 94 Baubewilligungsverfahren

¹ Die für die Baubewilligung massgebenden Bestimmungen sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt und betreffen insbesondere:

- die Zuständigkeit der Behörden im Bereich des öffentlichen Baurechts (Art. 2 BauG);
- die Bewilligungspflicht bzw. die Sonderregelungen für Solar- oder Verbrennungsanlagen (Art. 43 BauG / Art. 17 ff. BauV);
- das Gesuch um Auskunft oder das Gesuch um Vorentscheid (Art. 46 ff. BauG / Art. 28 BauV);
- den Inhalt der Baugesuche und die Anforderungen an die Planverfasser (Art. 49 ff. BauG / Art. 29 ff. BauV);
- das Meldeverfahren (Art. 48 BauG / Art. 20 ff. BauV)
- das Baubewilligungsverfahren (Art. 49 ff. BauG / Art. 29 ff. BauV);
- die Gültigkeit einer Baubewilligung (Art. 62 BauG / Art. 47 ff. BauV);
- die Vorschriften über den Baubeginn, das Bauende und die Projektänderungen (Art. 49 ff. BauV).

Art. 95 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

¹ Die bewilligungspflichtigen Bauvorhaben werden in Art. 17 BauV aufgezählt.

² Neben den gemäss übergeordnetem Recht baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen (Art. 17, 19 BauV) bedürfen innerhalb der Bauzone auch die folgenden Bauten und Anlagen einer Baubewilligung:

- Einfriedungen und Mauern ab einer Höhe von 1.00 m;

³ Wesentliche Änderungen und generelle Umnutzungen von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Als wesentlich gelten Änderungen im Sinne von Art. 19 BauV.

Art. 96 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (alt Art. 6)

¹ Unter Vorbehalt strengerer kommunaler Bestimmungen bedürfen nach Art. 18 BauV keiner Bewilligung:

- a) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
- b) bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Artikel 19 Absatz 2 Buchstabe c und den bundesrechtlichen Vorschriften für Gebäude ausserhalb der Bauzone;
- c) innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften:
 - 1. Unbedeutende Bauten und Anbauten gemäss Art. 8 BauV, soweit sie privat sind,
 - 2. private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1,00 Meter Höhe oder bis zu einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe,
 - 3. Fahrrisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von 3 Monaten,

4. Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches, bis zu 3 Kubikmetern Inhalt;

- d) mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen, bis zu einer Dauer von 6 Monaten;
- e) ausserhalb der Bauzone Bauten oder Anlagen, die weder eine Veränderung des Bodens bewirken, unabhängig davon, ob sie reversibel ist oder nicht, noch eine Beeinträchtigung der Umwelt zur Folge haben, wenn die Dauer der Errichtung Aufstellung nicht mehr als 3 Monate beträgt und die Errichtung nicht wiederholt wird;
- f) Strassenreklamen, die für eine Dauer von weniger als 60 Tagen in der Nähe von öffentlichen Strassen, die für den Verkehr geöffnet sind, aufgestellt werden. Die in den gesetzlichen Bestimmungen über den Strassenverkehr vorgesehene Sondergenehmigung bleibt vorbehalten;
- g) einfache Draht- und Stabantennen sowie Antennen, die an leichten Masten ähnlich einer Fahnenstange befestigt sind, sofern sie dem Amateurfunkdienst dienen. Diese Antennen müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden;

² Wenn für das Anbringen einer Wärmedämmung im Inneren eines Gebäudes keine Baubewilligung erforderlich ist, muss sie der zuständigen Behörde gemeldet werden.

³ Vorbehalten bleibt das Meldeverfahren nach Art. 48 BauG und Art. 20 ff. BauV.

⁴ Die Bedingungen der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 97 Form und Inhalt des Baugesuchs

¹ Form und Inhalt des Baugesuchs werden in Art. 29 bis 37 BauV definiert.

Art. 98 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. 41 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. 41 Abs. 2 BauV).

Art. 99 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. 67 BauG und Art. 53 BauV). Gemäss Art. 53 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;
 - 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 verfügbaren 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 nach 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 ihrer Verantwortung. Das Absteckungsprotokoll ist der Gemeinde sobald vorliegend einzureichen.

Art. 100 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. 54 Abs. 1 BauV).

² Bevor die Baute oder Anlage bewohnt oder benutzt werden darf, hat der Eigentümer die zuständige Behörde um Erteilung der Wohn- und Nutzungsbewilligung zu ersuchen. (Art. 54 Abs. 2 BauV).

³ Die Wohn- oder Nutzungsbewilligung wird von der zuständigen Behörde erteilt, wenn das Bauwerk in Übereinstimmung mit der Baubewilligung, einschliesslich ihrer Auflagen und Bedingungen, errichtet wurde. Die zuständige Behörde vergewissert sich darüber mit geeigneten Mitteln, insbesondere indem sie die erforderlichen Konformitätsberichte wie den Erdbebenbericht anfordert. Die zuständige Behörde kann geringfügige Änderungen zulassen, sofern diese keine entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigen.

⁴ Sind Teile, die für die bestimmungsgemässe Nutzung der Baute oder Anlage nicht erforderlich sind, noch nicht fertiggestellt oder werden sie erst später fertiggestellt, namentlich die Aussenanlagen, so kann die Behörde eine teilweise Wohn- oder Nutzungsbewilligung erteilen. Sie setzt dann eine angemessene Frist für die Fertigstellung der letzten Arbeiten.

2. Baupolizei

Art. 101 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. 66 ff. BauG und Art. 53 ff. BauV).

² Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

Art. 102 Baukunst, Sicherheit und Hygiene

¹ Bauten und Anlagen müssen den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen. Sie müssen namentlich den Anforderungen an den Brand-, Naturgefahren- und Erdbebenschutz sowie den gesundheits- und gewerbepolizeilichen Vorschriften entsprechen.

² Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.

³ Bauherren und ihre Vertreter sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunst verantwortlich. Auch sind sie für Schäden verantwortlich, die aus der Verletzung dieser Vorschriften und Regeln resultieren. Die kantonalen und eidgenössischen Strafbestimmungen bleiben vorbehalten.

⁴ Arbeiterunterkünfte, Speiseräume, Baustelleneinrichtungen und alle Aktivitäten im Zusammenhang mit Bauvorgängen müssen den anerkannten Anforderungen und Regeln in Sachen Hygiene und Unfallverhütung entsprechen.

⁵ Die zuständige Behörde haftet nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass Bauherren und deren Vertreter gegen die Vorschriften dieses Gesetzes verstossen.

Art. 103 Störung der öffentlichen Ordnung

¹ 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.

³ Gestützt auf die Raumplanungsgesetzgebung unter Schutz gestellte Gebäude müssen so instandgehalten werden, dass die Schutzwürdigkeit gewährleistet ist. Die Vorschriften über die Unterhaltspflicht für Gebäude, die aufgrund einer Spezialgesetzgebung unter Schutz gestellt wurden, bleiben vorbehalten.

⁴ Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört oder die Instandhaltung eines unter Schutz gestellten Gebäudes unterlässt, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern. Ist der Störer unbekannt, so ist die Aufforderung an den Eigentümer des Grundstücks zu richten, von dem die Störung ausgeht.

⁵ Das Thema «Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten und Anlagen» wird im Speziellen in Art. 71 BauG geregelt.

3. Strafbestimmungen

Art. 104 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. 74 ff. BauG).

4. Kosten und Parteientschädigungen

Art. 105 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 Darüber hinaus sind die Kosten und Parteienschädigungen in der kantonalen Gesetzgebung geregelt, insbesondere die Erhebung, die Tragung und der Vorschuss der Kosten (Art. 81 ff. BauG).

³ Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

b) in baupolizeilichen Verfahren

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

V. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 106 Inkrafttreten

¹ Dieses Bau- und Zonenreglement tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung, beziehungsweise der Annahme an der kommunalen Abstimmung und die Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft und ersetzt das bisherige Bau- und Zonenreglement.

Anhänge:

1. Tabelle der materiellen Bauvorschriften
2. Abkürzungsverzeichnis
3. Begriffe
4. Bauliches Erbe
5. Pflichtenhefte DNP / QP

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

Dieser Tabelle vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen gemäss den jeweiligen Zonenvorschriften ab Art. 16 ff. BZR.

Zone	ES	GFZ max.	GFZ min.	GH in m	AH in m	GA in m	A in m	gA in m	GL in m	GL UNB in m	VG max.	BW
Dorfkernzone D	II	--	--	*14.5	3.00	Brandschutzvorschriften	3.00	--	*17.00	--	*3	offen oder geschlossen
Wohnen W2	II	0.80	--	13.0	3.00	Summe der Grenzabstände	3.00	5.00	16.00	20.00	2	offen
Wohnen W3	II	1.10	0.7 für Neubauten	15.50	3.00	Summe der Grenzabstände	3.00	6.00	20.00	25.00	3	offen
Wohn- & Gewerbezone WG3	II	1.10	0.7 für Neubauten	17.00	3.00	Summe der Grenzabstände	3.00	6.00	25.00	30.00	3	offen
Wohnen W4	II	1.40	0.8 für Neubauten	17.00	3.00	Summe der Grenzabstände	4.00	7.00	24.00	30.00	4	offen
Gewerbezone G	IV	--	--	18.00	3.00	Summe der Grenzabstände	5.00	--	40.00	--	6	--
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	II/III	--	--	--	--	Summe der Grenzabstände	3.00	--	--	--	--	offen oder geschlossen
Zone für touristische Aktivitäten	II	1.20	--	17.50	3.00	Summe der Grenzabstände	4.00	8.00	25.00	25.00	4	offen
Freihaltezone FZ	II	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Legende:

* Entsprechend der Mehrheit der umliegenden Bauten

GFZ = Geschossflächenziffer, vgl. Art. 71 BZR	A = Grenzabstand, vgl. Art. 60 BZR
GH = Gesamthöhe, vgl. Art. 65 BZR	gA = grosser Grenzabstand, vgl. Art. 60 BZR
AH = Aushubhöhe, vgl. Art. 66 BZR	GL = Gebäudelänge, vgl. Art. 63 BZR
GA = Gebäudeabstand, vgl. Art. 61 BZR	VG = zulässige Anzahl Vollgeschosse, vgl. Art. 69 BZR
	BW = Bauweise

Anhang 2

Raumplanungsrelevante Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Normen

		<i>Bund</i>	<i>Kanton</i>
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
451.37	Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung vom 13. 1. 2010	TwwV	
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	Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. 1. 1987		kRPG
701.2	Gesetz über die Landumlegung und die Grenzregulierung vom 16. 11. 1989		
701.6	Gesetz über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Erschliessungskosten und an weitere öffentliche Werke vom 15. 11. 1988		
704.1	Gesetz über die Wege des Freizeitverkehrs vom 14. 9. 2011		GWfV
705.1	Baugesetz vom 12. 2. 2025		BauG
705.100	Bauverordnung vom 12. 3. 2025		BauV
705.101	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. 9. 2005		IVHB
721.1	Gesetz über die Naturgefahren und den Wasserbau vom 10. 6. 2022		GNGWB
721.100	Verordnung über den Wasserbau vom 5. 12. 2007		
721.200	Verordnung über die Bestimmung des Gewässerraums bei grossen Fliessgewässern vom 2. 4. 2014		
725.1	Strassengesetz vom 3. 9. 1965		kStrG
730.1	Energiegesetz vom 8. 9. 2023		kEnG
730.100	Energieverordnung vom 20. 3. 2024		kEnV
741.100	Reglement der Kantonalen Kommission für Strassensignalisation vom 16. 2. 2022		
814.01	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. 11. 1983	USG	
814.011	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. 10. 1988	UVPV	
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	
814.710	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. 12. 1999	NISV	

814.1	Gesetz über den Umweltschutz vom 18. 11. 2010		kUSG
814.3	Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 16. 5. 2013		kGschG
841.1	Gesetz über das Wohnungswesen vom 30. 6. 1996		
843	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. 10. 1974		WEG
843.1	Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. 11. 1981		VWEG
850.6	Gesetz über die Rechte und die Inklusion von Menschen mit Behinderungen vom 31. 1. 1991		GRIMB
850.60	Verordnung über die Rechte und die Inklusion von Menschen mit Behinderungen vom 1. 12. 2021		VRIMB
910.1	Gesetz über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raums (Landwirtschaftsgesetz) vom 8. 2. 2007		kLwG
910.100	Verordnung über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raums vom 20. 6. 2007		kVLw
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 vom 14. 9. 2011		kWaG
922.0	Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. 6. 1986	JSG	
	Brandschutzrichtlinie: Vereinigung Kantonalen 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	

Begriffe (Erläuterungen)**Anhang 3**

Nachfolgend werden ausgewählte Begriffe, welche in den Artikeln des Bau- und Zonenreglements enthalten sind, erläutert und präzisiert. Sie dienen der Auslegung der entsprechenden Artikel.

Emissionsarme Betriebe

Emissionsarme Betriebe zeichnen sich durch ein geringes Konfliktpotential aus und haben keinen störenden Einfluss auf ein gesundes und ruhiges Wohnen. Als emissionsarmes (nicht störendes) Gewerbe gelten daher solche mit geringem quartierfremdem Publikums- und Zubringerverkehr sowie vernachlässigbaren Emissionen.

Beispiele für emissionsarme (nicht/wenig störende) Betriebe (ES II):

- kleine Dienstleistungsbetriebe (z. B. kleine Bürobetriebe, Advokaturbüros, Arztpraxen, Coiffeurgeschäfte, Reisebüros, Versicherungsagenturen)
- kleine kaufmännische Betriebe / Verkaufsgeschäfte (z. B. Läden des täglichen Bedarfs, Blumenläden, Ateliers)
- Geschäftshäuser
- Kinderkrippen, Kindertagesstätten
- Niederflursammelstellen (z. B. Glas, Alu)
- Schulungseinrichtungen
- Medizinische Einrichtungen
- Fitnessstudios
- Kleine Handwerksbetriebe
- Hotels, Restaurants
- Religiöse Bauten

Mässig störende Betriebe

Mässig störende Betriebe verfügen in der Regel über einen recht lebhaften Motorfahrzeugverkehr. Zusätzlich gehen von den Betrieben selber hör- oder riechbare Emissionen aus. Die Betriebe halten sich aber in aller Regel an die üblichen Arbeitszeiten.

Zwischen mässig störenden Betrieben in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) und mässig störenden Betrieben in reinen Gewerbezone wird unterschieden. Im Gegensatz zu mässig störenden Betrieben in der Gewerbezone müssen mässig störende Betriebe in Wohn- und Geschäftszonen mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

Beispiele für mässig störende Betriebe in der Wohn- und Gewerbezone sowie der Gewerbezone (ES III):

- Mittlere und grössere Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum, Theater)
- Musiklokale (z. B. Barbetriebe)
- Tankstellen

Beispiele für mässig störende Betriebe in der Gewerbezone (ES IV):

- Gewerbebetriebe (z. B. Werkstätten, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe)
- Logistikbetriebe
- Autogewerbe, Autowaschanlagen

- Einkaufszentren
- Werkhöfe von Bauunternehmungen
- Wertstoffsammelstellen

Stark störende Betriebe

Stark störende Betriebe zeichnen sich durch einen ungewöhnlich intensiven Fahrzeugverkehr. Zusätzlich gehen von den Betrieben selber stark hör- oder riechbare Emissionen aus. Abweichungen von den üblichen Arbeitszeiten sind möglich (z. B. Schichtbetrieb).

Beispiele für stark störende Betriebe in der Industriezone (ES IV):

- Industrieanlagen (z. B. Fabriken, Chemiebetriebe, Tanklager)
- Recyclingbetriebe (z. B. Verwertungsbetriebe)

**Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften
Schützenswerte und ortsbildprägende Objekte****Anhang 4**

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 "Schützenswerte 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 Dienststelle 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.

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, Hecken, 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 (Hinweis: Projekte nach Art. 9 Abs. 1 ZWG bedingen den Erhalt des Objektes, da insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben müssen) 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 Dienststelle 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.

Inhalt Pflichtenhefte QP und DNP**Anhang 5****Quartierplan Piggumatta**

Die Parzellen Nrn. 565, 566, 569, 756, 757, 762, 763, 855, 967, 968 und 970 im Gebiet genannt «Piggumatta» liegen etwas unterhalb des Dorfzentrums, am Ortseingang und am Hang.

Gemäss dem Zonennutzungsplan liegt das Gebiet in einer W3 mit Sondernutzungsplanpflicht. Da es sich u.a. um ein grösseres Gebiet handelt, welches am Hang liegt und auch hinsichtlich Erschliessung genauer zu prüfen ist, ist ein Quartierplan das richtige Instrument, um eine qualitätsvolle Überbauung zu erreichen.

Art. 12 kRPG, bzw. Art. 10 BZR befugt die Gemeinde für gewisse Gebiete bei Bedarf die Sondernutzungsplanpflicht (Detail-, Quartier- oder Gestaltungsplan) zu verlangen. Beim vorliegenden Gebiet begründet sich der Bedarf für einen Quartierplan wie folgt:

- a. Es handelt sich um eine fast unbebaute Fläche von ca. 6'959 m²;
- b. Das Gebiet liegt etwas abseits des Dorfkerns und prägt mit seiner Grösse die künftige bauliche Entwicklung am Ortseingang von Grächen stark mit;
- c. Das Gebiet grenzt an die W3/W2 an; deren unterschiedliche Vorgaben zu prüfen & einzubeziehen sind;
- d. Für die Fläche ist eine sinnvolle Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu prüfen; die Elemente der umliegenden Naturwerte (Bäume) sind einzubeziehen; da die Fläche etwas abgelegen vom Dorfkern zu liegen kommt und daher nicht zu dicht bebaut werden sollte;
- e. Das Gebiet gilt als von Norden erschlossen; die bestehenden Bauten sind in die Gesamtüberbauung einzubeziehen;
- f. Bei Bedarf kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Verfahren als Voraussetzung verlangen (Studienauftrag oder Wettbewerb); die Ergebnisse des Verfahrens werden im QP verbindlich festgehalten;
- g. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und der Aussenraum muss naturnah gestaltet werden.
- h. Es ist eine hochwertige architektonische Qualität der Bauten und der Umgebungsgestaltung nachzuweisen. Die Bebauung muss sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen.

Die Gemeinde hat beschlossen, dass für die obgenannten Parzellen ein Quartierplan (QP) erstellt werden muss. Ziel des Quartierplans ist es, die Gesamtheit der Bauten zu planen, um eine hohe bauliche Qualität wie auch eine ideale Erschliessung und sinnvolle Umgebungsgestaltung sicherzustellen. Deshalb muss geprüft werden, welche Gebäudedimensionierung und Nutzung für den Ort am besten geeignet sind. Als Mindestinhalt für diesen QP gilt:

- ✓ Art, Zahl, Lage, Grösse und Gestaltung von Bauten (soll sich an den W3, W2 und den bereits bestehenden Bauten orientieren, Bauten und Anlagen sollen nicht überdimensioniert werden)
- ✓ Grunderschliessungen (Strassen, Strom, Telefon, Wasser, Abwasser) sowie ein Mobilitäts-, Unterhalts- und ein Beleuchtungskonzept
- ✓ Parkplatzkonzept (Tiefgarage) und Besucherparkplätze
- ✓ Umgebungsgestaltung (Grünflächen, Freihaltezone)
- ✓ Heizungsanlage (gemeinsam), Abfallbewirtschaftung

Quartierplan (QP) «Teiffu Schiir»

Die Parzellen Nrn. 568, 577, 579, 584, 848, 849, 850, 851, 852, 853 und 2612 im Gebiet genannt «Teiffu Schiir» liegen etwas unterhalb des Dorfzentrums, am Ortseingang und am Hang.

Gemäss dem Zonennutzungsplan liegt das Gebiet in einer ZsN mit Sondernutzungsplanpflicht. Da es sich u.a. um ein äusserst grosses Gebiet am Ortseingang handelt, die Erschliessung eine Herausforderung ist und Grächen noch genügend Baureserven umfasst, ist ein Quartierplan das richtige Instrument, um eine qualitätsvolle Überbauung zu erreichen. Hierbei muss vor der Erstellung noch eine Einzonung (nach Art. 33 kRPG) erfolgen.

Art. 12 kRPG, bzw. Art. 10 BZR befugt die Gemeinde für gewisse Gebiete bei Bedarf die Sondernutzungsplanpflicht (Detail-, Quartier- oder Gestaltungsplan) zu verlangen. Beim vorliegenden Gebiet begründet sich der Bedarf für einen Quartierplan wie folgt:

- a. Es handelt sich um eine fast unbebaute Fläche von ca. 9'699 m², eine der grössten unbebauten Flächen auf dem Gemeindegebiet;
- b. Das Gebiet liegt etwas tiefer, abseits des Dorfkerns und prägt mit seiner Grösse die künftige bauliche Entwicklung von Grächen stark mit;
- c. Das Gebiet grenzt an die W2 und W3 an; deren unterschiedliche Vorgaben zu prüfen und einzubeziehen sind;
- d. Für die Fläche ist eine sinnvolle Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu prüfen; die Elemente der umliegenden Naturwerte (Bäume) sind einzubeziehen; da die Fläche etwas abgelegen vom Dorfkern zu liegen kommt und daher nicht zu dicht bebaut werden sollte;
- e. Das Gebiet wird wohl nördlich erschlossen werden müssen;
- f. Bei Bedarf kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Verfahren als Voraussetzung verlangen (Studienauftrag oder Wettbewerb); die Ergebnisse des Verfahrens werden im QP verbindlich festgehalten;
- g. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und der Aussenraum muss naturnah gestaltet werden.
- h. Es ist eine hochwertige architektonische Qualität der Bauten und der Umgebungsgestaltung nachzuweisen. Die Bebauung muss sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen.

Die Gemeinde hat beschlossen, dass für die obgenannten Parzellen (nach einer Einzonung) ein Quartierplan (QP) erstellt werden muss. Ziel des Quartierplans ist es, die Gesamtheit der Bauten zu planen, um eine hohe bauliche Qualität wie auch eine ideale Erschliessung und sinnvolle Umgebungsgestaltung sicherzustellen. Deshalb muss geprüft werden, welche Gebäudedimensionierung und Nutzung für den Ort am besten geeignet sind. Als Mindestinhalt für diesen QP gilt:

- ✓ Art, Zahl, Lage, Grösse und Gestaltung von Bauten (soll sich an der nebenan bestehenden W3, W2 und den bereits bestehenden Bauten orientieren, Bauten und Anlagen sollen nicht überdimensioniert werden)
- ✓ Grunderschliessungen (Strassen, Strom, Telefon, Wasser, Abwasser) sowie ein Mobilitäts-, Unterhalts- und ein Beleuchtungskonzept)
- ✓ Parkplatzkonzept (Tiefgarage) und Besucherparkplätze
- ✓ Umgebungsgestaltung (Grünflächen mit Verweilzone und/oder Spielplatz ausscheiden, Freihaltezone)
- ✓ Durchwegung für Fussgänger:innen
- ✓ Heizungsanlage (gemeinsam), Abfallbewirtschaftung
- ✓ Wenn möglich und notwendig Etappierung aufzeigen

Quartierplan (QP) «Hegmatte»

Die Parzellen Nrn. 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 602 und 603 im Gebiet genannt «Hegmatte» liegen etwas unterhalb des Dorfzentrums, am Ortseingang und am Hang.

Gemäss dem Zonennutzungsplan liegt das Gebiet in einer W3 mit Sondernutzungsplanpflicht. Da es sich u.a. um ein äusserst grosses Gebiet am Ortseingang handelt und die Erschliessung eine Herausforderung ist, ist ein Quartierplan das richtige Instrument, um eine qualitätsvolle Überbauung zu erreichen.

Art. 12 kRPG, bzw. Art. 10 BZR befugt die Gemeinde für gewisse Gebiete bei Bedarf die Sondernutzungsplanpflicht (Detail-, Quartier- oder Gestaltungsplan) zu verlangen. Beim vorliegenden Gebiet begründet sich der Bedarf für einen Quartierplan wie folgt:

- a. Es handelt sich um eine fast unbebaute Fläche von ca. 9'971 m², eine der grössten unbebauten Flächen auf dem Gemeindegebiet;
- b. Das Gebiet liegt etwas tiefer, abseits des Dorfkerns und prägt mit seiner Grösse die künftige bauliche Entwicklung von Grächen stark mit;
- c. Das Gebiet grenzt an die W2, W3 und W4 an; deren unterschiedliche Vorgaben zu prüfen und einzubeziehen sind;
- d. Für die Fläche ist eine sinnvolle Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu prüfen; die Elemente der umliegenden Naturwerte (Bäume) sind einzubeziehen; da die Fläche etwas abgelegen vom Dorfkern zu liegen kommt und daher nicht zu dicht bebaut werden sollte;
- e. Das Gebiet wird wohl nördlich erschlossen werden müssen; die bestehenden Bauten sind in die Gesamtüberbauung einzubeziehen;
- f. Bei Bedarf kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Verfahren als Voraussetzung verlangen (Studienauftrag oder Wettbewerb); die Ergebnisse des Verfahrens werden im QP verbindlich festgehalten;
- g. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und der Aussenraum muss naturnah gestaltet werden.
- h. Es ist eine hochwertige architektonische Qualität der Bauten und der Umgebungsgestaltung nachzuweisen. Die Bebauung muss sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen.

Die Gemeinde hat beschlossen, dass für die obgenannten Parzellen ein Quartierplan (QP) erstellt werden muss. Ziel des Quartierplans ist es, die Gesamtheit der Bauten zu planen, um eine hohe bauliche Qualität wie auch eine ideale Erschliessung und sinnvolle Umgebungsgestaltung sicherzustellen. Deshalb muss geprüft werden, welche Gebäudedimensionierung und Nutzung für den Ort am besten geeignet sind. Als Mindestinhalt für diesen QP gilt:

- ✓ Art, Zahl, Lage, Grösse und Gestaltung von Bauten (soll sich an der nebenan bestehenden W2, W3, W4 und den bereits bestehenden Bauten orientieren, Bauten und Anlagen sollen nicht überdimensioniert werden)
- ✓ Grunderschliessungen (Strassen, Strom, Telefon, Wasser, Abwasser) sowie ein Mobilitäts-, Unterhalts- und ein Beleuchtungskonzept)
- ✓ Parkplatzkonzept (Tiefgarage) und Besucherparkplätze
- ✓ Umgebungsgestaltung (Grünflächen mit Verweilzone und/oder Spielplatz ausscheiden, Freihaltezone)
- ✓ Durchwegung für Fussgänger:innen
- ✓ Heizungsanlage (gemeinsam), Abfallbewirtschaftung
- ✓ Wenn möglich und notwendig Etappierung aufzeigen