

Baugesetz der Gemeinde Sufers

Gültig ab 20. Oktober 1986, revidiert am 28. November 1988 und 12. Juli 1994

| | | | |
|-------------|--|--------------|---|
| I. | Allgemeines..... 2 | VI. | Quartierpläne..... 10 |
| Art. 1 | Geltungsbereich..... 2 | Art. 36 | Quartiererschliessungspläne..... 10 |
| Art. 2 | Zuständigkeit..... 2 | Art. 37 | Baulandumlegung..... 10 |
| Art. 3 | Ausnahmebewilligung..... 2 | Art. 38 | Neuzuteilungen und Gemeinschaftsanlagen..... 10 |
| Art. 4 | Hofstattrecht..... 2 | Art. 39 | Quartiergestaltungspläne..... 10 |
| Art. 5 | Bausperre..... 2 | Art. 40 | Verfahren..... 11 |
| II. | Planung..... 3 | Art. 41 | Kosten..... 11 |
| Art. 6 | Planungsmittel..... 3 | VII. | Allgemeine Bauvorschriften . 11 |
| Art. 7 | Verfahren..... 3 | Art. 42 | Konstruktion..... 11 |
| Art. 8 | Zonenplan..... 3 | Art. 43 | Unterhalt..... 11 |
| Art. 8bis | Genereller Gestaltungsplan..... 3 | Art. 44 | Emissionen..... 11 |
| Art. 9 | Dorfkernzone..... 4 | Art. 44bis | Lärmschutz..... 12 |
| Art. 10 | Wohnzone..... 4 | Art. 45 | Immissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen..... 12 |
| Art. 11 | Gestaltungspläne Hofstatt und Nidelboden..... 4 | Art. 46 | Öffentlicher Grund..... 12 |
| Art. 12 | Gewerbezone..... 4 | Art. 47 | Benützung des Privateigentums für öffentliche Zwecke..... 13 |
| Art. 13 | Gemischte Zone..... 5 | Art. 48 | Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern..... 13 |
| Art. 13bis | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen..... 5 | VIII. | Erschliessung..... 13 |
| Art. 14 | Landwirtschaftszone..... 5 | Art. 49 | Baureife, Erschliessungspflicht..... 13 |
| Art. 15 | Forstwirtschaftszone..... 6 | Art. 50 | Zu- und Ausfahrten..... 13 |
| Art. 16 | Freihaltezone..... 6 | Art. 51 | Parkierung, Garagen..... 14 |
| Art. 17 | Übriges Gemeindegebiet..... 6 | IX. | Bewilligungsverfahren..... 14 |
| Art. 18 | Landschaftsschutzzone..... 6 | Art. 52 | Bewilligungspflicht..... 14 |
| Art. 19 | Ruhezone..... 6 | Art. 53 | Unterlagen zu Baugesuch..... 15 |
| Art. 20 | Gefahrenzone I und II..... 6 | Art. 54 | Bauprofil..... 16 |
| III. | Besondere Bauvorschriften..... 7 | Art. 55 | Planaufgabe..... 16 |
| Art. 21 | Grenz- und Gebäudeabstände..... 7 | Art. 56 | Vereinfachtes Verfahren..... 16 |
| Art. 22 | Grenzbaurecht..... 7 | Art. 57 | Baubescheid..... 16 |
| Art. 23 | Waldabstände..... 7 | Art. 58 | Baubeginn und Baufristen..... 16 |
| Art. 24 | Gebäudelängen..... 7 | Art. 59 | Baukontrolle und Bauabnahme..... 17 |
| Art. 25 | Gebäude- und Firsthöhe..... 7 | Art. 60 | Projektänderung..... 17 |
| Art. 26 | Dachgestaltung..... 8 | Art. 61 | Gebühren..... 17 |
| IV. | Gestaltung, Landschaftsschutz..... 8 | Art. 62 | Bauberatung..... 17 |
| Art. 27 | Gestaltung und Einordnung..... 8 | X. | Verantwortlichkeit..... 17 |
| Art. 28 | Terraingestaltung..... 8 | Art. 63 | Verantwortlichkeit..... 17 |
| Art. 29 | Reklamen und Antennen..... 8 | Art. 64 | Strafbestimmungen..... 17 |
| Art. 30 | Lagerplätze und Gruben..... 9 | Art. 65 | Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes..... 18 |
| Art. 31 | Campieren..... 9 | XI. | Übergangsbestimmung..... 18 |
| V. | Bau- und Niveaulinien..... 9 | Art. 66 | Inkrafttreten..... 18 |
| Art. 32 | Baulinien..... 9 | | |
| Art. 33 | Bestehende Gebäude..... 9 | | |
| Art. 34 | Niveaulinien..... 9 | | |
| Art. 35 | Verfahren..... 9 | | |

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Das vorliegende Baugesetz gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Sufers.

Es ist auf sämtliche bewilligungspflichtigen Bauten und Massnahmen gemäss Art. 52 anwendbar.

Art. 2 Zuständigkeit

Der Vollzug des Baugesetzes obliegt dem Gemeindevorstand.

Art. 3 Ausnahmbewilligung

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann der Gemeindevorstand Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen oder begründete private Interessen verletzt werden.

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Ausnahmbewilligungen können an Bedingungen und Auflagen geknüpft werden.

Art. 4 Hofstattrecht

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenz-, Gebäudeabstände und Gebäudehöhe im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, wobei innerhalb der Bauzonen auch eine Zweckänderung zulässig ist.

Bau- und Niveaulinien sind einzuhalten.

Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch im Einverständnis mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten werden. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaues beweispflichtig.

Für Bauten ausserhalb der Bauzone bleibt das übergeordnete Recht vorbehalten.

Art. 5 Bausperre

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

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

Die Bausperre ist im Kantons- und Bezirksamtsblatt bekannt zugeben.

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

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

II. Planung

Art. 6 Planungsmittel

Die Gemeinde erlässt folgende Pläne:

- a) Zonenplan (mit generellem Gestaltungsplan)
- b) genereller Erschliessungsplan
- c) Richtplan

Der Richtplan wird durch den Gemeindevorstand, die übrigen Pläne werden durch die Gemeindeversammlung erlassen.

Art. 7 Verfahren

Der Zonenplan und der generelle Erschliessungsplan oder ihre Abänderung werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Interessierten können sich während dieser Frist schriftlich dazu äussern. Bevor die Pläne der Gemeindeversammlung vorgelegt werden, nimmt der Gemeindevorstand zu den Eingaben Stellung.

Art. 8 Zonenplan

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, die in den Zonenplänen 1:10'000 und 1:1000 dargestellt sind:

- a) Grundnutzung: Dorfkernzone, Wohnzone, Gewerbezone, Gemischte Zone, Landwirtschaftszone, Forstwirtschaftszone, Freihaltezone, Übriges Gemeindegebiet
- b) Überlagerte Zonen: Landwirtschaftsschutzzone, Ruhezone, Gefahrenzone I und II

Die Vorschriften der überlagerten Zonen gelten neben jenen der Grundnutzung.

Art. 8bis Genereller Gestaltungsplan ¹

Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft in Ergänzung zum Zonenplan und Baugesetz.

Der Generelle Gestaltungsplan kann schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Bauten sowie Freihaltebereiche bezeichnen. Im Freihaltebereich gelten die Bestimmungen der Freihaltezone.

Zur Gestaltung des Ortbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Bau- und Baugestaltungslinien sowie Baubereiche mit besonderen Bauvorschriften festgelegt werden. Die Baugestaltungslinien bestimmen die Lage der Gebäude oder Gebäudeseiten und sind für den Grundeigentümer verbindlich. Der Generelle Gestaltungsplan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur aufgrund rechtskräftiger Quartierplanungen bewilligt werden.

¹ Gemäss RB Nr. 1936 vom 12. Juli 1994 genehmigt

Art. 9 Dorfkernzone

Der überlieferte Charakter des Dorfbildes soll erhalten bleiben.

Historisch und architektonisch wertvolle Bauten sollen nach Möglichkeit durch Renovation oder Restauration erhalten werden. Bei Umbauten ist ihre Eigenart zu erhalten.

Neu- und Umbauten müssen sich in ihre Umgebung einordnen. Dies gilt insbesondere für die Stellung und Firstrichtung der Bauten sowie für ihre Höhe, Länge, Breite, Fassadeneinteilungen, Gestaltung der Fenster, das Material und die Farbe.

| | |
|---|--------|
| Minimaler Grenzabstand: | 2.50 m |
| Minimaler Gebäudeabstand gegenüber der talseitigen Fassade des Nachbargebäudes: | 10 m |
| Maximale Gebäudelänge: | 15 m |
| Maximale Gebäudetiefe: | 10 m |
| Maximale Gebäudehöhe: | 7.50 m |

Diese Gebäudeabmessungen gelten nicht für Stallbauten.

Mässig störende Gewerbebauten sind zulässig.

Art. 10 Wohnzone

Die Wohnzone ist für Wohnhäuser bestimmt. Doppelhäuser sind im Rahmen der Vorschriften über die maximale Gebäudelänge zulässig.

Die Bauten sind in ihrer Gestaltung, insbesondere bezüglich talseitige Fassadenproportionen (Verhältnis von Breite zu Höhe) sowie die Baumaterialien der überlieferten Bauweise anzupassen. Die Firstrichtung muss mit der Falllinienrichtung übereinstimmen.

| | |
|--|--------|
| Minimaler Grenzabstand berg- und talseits: | 5 m |
| Minimaler Grenzabstand seitlich: | 3 m |
| Maximale Gebäudelänge: | 15 m |
| Maximale Gebäudetiefe: | 10 m |
| Maximale Gebäudehöhe: | 7.50 m |

Es sind nur nichtstörende Gewerbebauten zulässig.

Art. 11 Gestaltungspläne Hofstatt und Nidelboden ²

Im Gebiet von Hofstatt und Nidelboden gelten neben den Zonenvorschriften die besonderen Bestimmungen der Gestaltungspläne.

Art. 12 Gewerbezone

Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur zulässig, soweit sie den Wohnbedürfnissen des Betriebsinhabers und seiner Hilfskräfte dienen. ³

² Gemäss RB Nr. 2978 vom 28. November 1988 genehmigt

³ Gemäss RB Nr. 2978 vom 28. November 1988 genehmigt

Der Gemeindevorstand kann im Interesse des Ortsbildes eine Bepflanzung mit einzelnen Bäumen vorschreiben.

Minimaler Grenzabstand: 4 m

Die Grenzabstände müssen jedoch verkehrssichere, mit Lastwagen befahrbare Zufahrten zur eigenen Parzelle gewährleisten und eine allfällige Bepflanzung gemäss Abs. 2 ermöglichen.

Maximale Gebäudelänge: 25 m

Eingeschossige Bauten mit weniger als 4 m Gebäudehöhe: 30 m

Maximale Gebäudehöhe: 7 m

Es sind nur mässig störende Betriebe zulässig.⁴

Art. 13 Gemischte Zone

Die gemischte Zone (Verkehrszone) ist für gewerbliche und gastgewerbliche Betriebe bestimmt. Wohnungen sind nur zulässig, soweit sie den Wohnbedürfnissen des Betriebsinhabers und seiner Hilfskräfte dienen, und mit den Betriebsgebäuden eine bauliche Einheit bilden.⁵

Minimaler Grenzabstand: 6 m

Maximale Gebäudelänge: 25 m

Maximale Gebäudetiefe: 12 m

Maximale Gebäudehöhe: 8 m

Maximale Firsthöhe: 12 m

Es sind nur mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Art. 13bis Zone für öffentliche Bauten und Anlagen⁶

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m beziehungsweise 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig.

Art. 14 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sind.

Es sind nur Bauten zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

⁴ Gemäss RB Nr. 2978 vom 28. November 1988 genehmigt

⁵ Gemäss RB Nr. 1936 vom 12. Juli 1994 genehmigt

⁶ Gemäss RB Nr. 1936 vom 12. Juli 1994 genehmigt

Art. 15 Forstwirtschaftszone

In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten errichtet werden, die der forstwirtschaftlichen Nutzung dienen. Mit Zustimmung der Forstorgane sind auch andere standortgebundene Gebäude zulässig.

Art. 16 Freihaltezone

In der Freihaltezone dürfen keine Hochbauten errichtet werden.

Art. 17 Übriges Gemeindegebiet ⁷

Die Zone Übriges Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land, Gewässer und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Das Übrige Gemeindegebiet ist grundsätzlich nur wie bisher zu nutzen. Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig.

Art. 18 Landschaftsschutzzone

In der Landschaftsschutzzone soll das Landschaftsbild erhalten bleiben.

Die Erstellung von neuen Hochbauten ist untersagt. Bestehende Bauten dürfen renoviert, ausgebaut und angemessen erweitert werden. Vor Erteilung der Baubewilligung ist der kantonale Landschaftspfleger anzuhören.

Art. 19 Ruhezone

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Ausnahmen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen sind gestattet.

Art. 20 Gefahrenzone I und II

In der Gefahrenzone I dürfen keine Bauten erstellt werden, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind.

In der Gefahrenzone II verfügt der Gemeindevorstand bei der Erteilung von Baubewilligungen die in den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

⁷ Gemäss RB Nr. 2978 vom 28. November 1988 genehmigt

III. Besondere Bauvorschriften

Art. 21 Grenz- und Gebäudeabstände

Sämtliche Hochbauten müssen die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einhalten. Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze, der Gebäudeabstand die kürzeste Entfernung von Fassade zu Fassade.

Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt und bis auf 1.50 m reduziert werden, sofern die Einhaltung eines mindestens der Summe der beiden Grenzabstände entsprechenden Gebäudeabstandes gewährleistet ist.

Auskragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer usw. dürfen nicht mehr als 1 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Gesamtlänge von Balkonen und Erkern, die in den Grenzabstand hineinragen, darf zwei Fünftel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten, ausgenommen bei Nebenbauten gemäss Abs. 4.

Art. 22 Grenzbaurecht

Im Rahmen der Vorschriften über die maximale Gebäudelänge ist das Zusammenbauen von zwei selbständigen Gebäuden zulässig:

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut wird;
- b) wenn die beiden Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- c) wenn bei einseitigem Grenzbau der Eigentümer eines benachbarten unüberbauten Grundstückes sich verpflichtet, bei einer Überbauung seiner Parzelle an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 23 Waldabstände

Vom Hochwald ist innerhalb der Bauzonen ein Gebäudeabstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen ein solcher von 20 m einzuhalten.

Art. 24 Gebäudelängen

Als Gebäudelänge gilt die längere, als Gebäudetiefe die kürzere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks. Nebenbauten gemäss Art. 21 Abs. 4 fallen für die Berechnung der Gebäudelänge ausser Betracht.

Art. 25 Gebäude- und Firsthöhe

Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen und ist bei sämtlichen äusseren Gebäudeecken einzuhalten.

Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Boden und dem höchsten Punkt eines geneigten Daches.

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

Bei Abgrabung von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge wird vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.

Art. 26 Dachgestaltung

Es sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 21° bis 26° zulässig. Sie sind in der ortsüblichen Pfettenkonstruktion und mit den entsprechenden Vordächern auszubilden. An der Fassade herabgezogene Vordächer sind unzulässig.

Die Dächer sind mit Tonziegel oder Material von steingrauer oder dunkler Farbe einzudecken.

Bei Nebenbauten können auch Flachdächer bewilligt werden.

IV. Gestaltung, Landschaftsschutz

Art. 27 Gestaltung und Einordnung

Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Reklamen und Bemalungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einordnen.

Mehr als zwei in Form Gestaltung gleichartige Bauten im gleichen Gebiet dürfen nur aufgrund von Quartiergestaltungsplänen erstellt werden, wobei eine schematische Bauweise zu vermeiden ist.

Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

Art. 28 Terraingestaltung

Veränderungen des bestehenden Terrainverlaufes, Mauern, Gruben usw. sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeindevorstand kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Art. 29 Reklamen und Antennen

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

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

Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet.

Art. 30 Lagerplätze und Gruben

Lagerplätze sowie Sand-, Kies- und Steingruben dürfen nur angelegt und betrieben werden, wenn sie das Orts- und Landwirtschaftsbild nicht beeinträchtigen und keine Unfallgefahr besteht.

Art. 31 Campieren

Der Gemeindevorstand kann das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zeitlich beschränken und für bestimmte Gebiete gänzlich verbieten.

V. Bau- und Niveaulinien

Art. 32 Baulinien

Für öffentliche und private Strassen sowie längs Gewässern und Waldrändern können Baulinien erlassen werden.

Der vor der Baulinie befindliche Teil eines Grundstückes bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone usw. dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen.

Unterirdische Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen im Bauliniengebiet nur gegen Revers bewilligt werden.

Art. 33 Bestehende Gebäude

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

Art. 34 Niveaulinien

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektierter Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge usw. sind an die Niveaulinien anzupassen.

Art. 35 Verfahren

Bau- und Niveaulinien werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke können während dieser Frist beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben.

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung der Bau- und Niveaulinien.

Er kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Entscheid wird den Einsprechern schriftlich mitgeteilt.

VI. Quartierpläne

Art. 36 Quartiererschliessungspläne

Der Gemeindevorstand kann von Amtes wegen oder auf Antrag der Grundeigentümer für Teilgebiete Quartiererschliessungspläne erlassen.

Die Quartiererschliessungspläne müssen enthalten:

- a) Baulinien, ev. Niveaulinien und Dimensionierung der Strassen
- b) Linienführung und Dimensionierung der Zuleitungen von Wasser und elektrischem Strom sowie der Kanalisation.

In den Quartiererschliessungsplänen kann verbindlich geregelt werden, wo die Zufahrt und die Leitungen zu den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

Art. 37 Baulandumlegung

Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen können angeordnet werden:

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

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

Art. 38 Neuzuteilungen und Gemeinschaftsanlagen

Die für Gemeinschaftsanlagen beanspruchte Bodenfläche wird von der Gesamtfläche abgezogen und der Rest in der Weise neu parzelliert, dass jeder Beteiligte eine möglichst dem Wert des alten Besitzstandes entsprechende Neuzuteilungen erhält.

Der für Strasse benötigten Boden kann den beteiligten Grundeigentümer zu Miteigentum zugewiesen werden.

Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen.

Der Landabzug für private Quartierstrassen und andere ausschliesslich dem Quartier dienende Gemeinschaftsanlagen erfolgt unentgeltlich.

Art. 39 Quartiergestaltungspläne

Der Gemeindevorstand kann von Amtes wegen oder auf Antrag der Grundeigentümer Quartiergestaltungspläne erlassen, insbesondere für die Dorfkernzone. Diese Pläne bestimmen im Rahmen der Grundordnung Zahl, Art, Lage und äussere Abmessungen und Nutzung der Gebäude und allfällige weitere Einzelheiten der Gestaltung.

Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen in Bezug auf die Bauabstände innerhalb des Quartierplangebietes und die Gebäudelänge bewilligen.

Art. 40 Verfahren

Der Gemeindevorstand entscheidet über die Einleitung des Quartierplanverfahrens und die Umgrenzung des Quartierplangebietes. Der Entscheid wird publiziert und allen beteiligten Grundeigentümern mitgeteilt. Gegen den Entscheid kann binnen 20 Tagen beim Gemeindevorstand Einsprache erhoben werden.

Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeindevorstand durch eine fachliche geeignete Stelle den Quartierplan ausarbeiten. Dieser wird öffentlich aufgelegt, unter Mitteilung der Auflage an die beteiligten Grundeigentümer. Diese können binnen 20 Tagen beim Gemeindevorstand Einsprache erheben.

Art. 41 Kosten

Die Kosten der Quartierplanung werden in der Regel den beteiligten Grundeigentümern auferlegt und nach Massgabe der Grundstücksfläche auf diese verteilt.

Die Erschliessungskosten werden im Perimeterverfahren verteilt.

VII. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 42 Konstruktion

Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie ihrem Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen, insbesondere hinsichtlich Sicherheit, Festigkeit, sanitäre Einrichtung, Trockenheit, Wärme, Schall- und Feuerschutz.

Wohn- und Arbeitsräume müssen an den Fassaden im Mittel um $\frac{2}{3}$ der Raumhöhe und mindestens mit einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

Art. 43 Unterhalt

Gefährdet ein Gebäude infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum oder verunstaltet es das Orts- oder Landschaftsbild, so ist es vom Eigentümer instand zu stellen oder zu entfernen.

Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche usw. entstanden sind.

Art. 44 Emissionen ⁸

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissi-

⁸ Gemäss RB Nr. 1936 vom 12. Juli 1994 genehmigt

onen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.

- a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
- b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
- c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 44bis Lärmschutz⁹

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Lärmschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.

Zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung:

| | |
|---|-----|
| Dorfkernzone | III |
| Wohnzone | II |
| Gewerbezone | III |
| Gemischte Zone | III |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II |
| Landwirtschaftszone | III |

Art. 45 Immissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen

Misthaufen und Jauchekasten sind so anzulegen, dass keine Immissionen auf Nachbargrundstücke entstehen.

Der Gemeindevorstand kann den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heugebläse zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehren zur Verminderung der Immissionen anordnen.

Art. 46 Öffentlicher Grund

Die Beanspruchung des öffentlichen Grundes oder Luftraumes durch Bauten und Bauteile ist untersagt.

Eine vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes für Bauarbeiten ist nur mit Zustimmung des Gemeindevorstandes zulässig.

⁹ Gemäss RB Nr. 1936 vom 12. Juli 1994 genehmigt

Art. 47 Benützung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. gegen angemessene Entschädigung auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten abzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen trägt die Gemeinde.

Art. 48 Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern

Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind untersagt.

Neue Einfriedungen längs öffentlichen Strassen, die nicht einen Abstand von mindestens 1 m vom Fahrbahnrand einhalten, sind so zu gestalten, dass sie im Winter auf Verlangen des Gemeindevorstandes entfernt werden können.

VIII. Erschliessung

Art. 49 Baureife, Erschliessungspflicht

Baubewilligung werden nur für baureife Grundstücke erteilt.

Grundstücke in den Bauzonen gelten als baureif und erschlossen, wenn

- a) sie nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet sind und eine allfällige Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- b) alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder vor dem Bau in der in den Plänen der Gemeinde vorgesehenen Dimensionierung und Ausstattung erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benützung dieser Anlagen besitzt.

Die Gemeinde erstellt die im generellen Erschliessungsplan bezeichneten öffentlichen Erschliessungsanlagen. Die übrige Erschliessung ist Sache der Grundeigentümer.

Art. 50 Zu- und Ausfahrten

Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen; zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 3 m erstellt werden.

In der Dorfkernzone können Ausnahmen bewilligt werden.

Art. 51 Parkierung, Garagen

Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung Parkplätze oder Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten.

| | |
|--|---|
| Wohnbauten | 1 Platz pro Wohnung bis 100 m ² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze |
| Verkaufslokale ausserhalb der Dorfkernzone | 1 Platz pro 15 m ² Ladenfläche |
| Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 3 Fremdenbetten |
| Restaurants | 1 Platz pro 15 m ² Fläche |
| Bürobauten | 1 Platz pro 20 m ² Bürofläche |

Für andere Bauten bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der nötigen Parkplätze, wobei er sich an die Normen der VSS hält.

Die Eigentümer bestehender Bauten und baulicher Anlagen können zur Schaffung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund verpflichtet werden, wenn die Betriebs-, Wohn- und Verkehrsverhältnisse ihrer Objekte dies erfordern.

Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, so kann der Gemeindevorstand den Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort verpflichten. Die Höhe der Beiträge wird durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

IX. Bewilligungsverfahren

Art. 52 Bewilligungspflicht

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

- a) Neubauten;
- b) An- und Aufbauten an bestehende Gebäude;
- c) Umbauten von Gebäuden wie z.B. Änderungen von Fundamenten, Fassaden und Dächern;
- d) Änderungen der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten;
- e) feuerpolizeilich bewilligungspflichtige Einrichtungen und Bauten gemäss den Vorschriften der kantonalen Feuerpolizeiverordnung;
- f) Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen gemäss den Vorschriften über den Gewässerschutz;
- g) Wasserleitungen, Kanalisationen und Kläranlagen;
- h) Geflügel- und Kleinviehställe, Bienenstände und sonstige Kleinbauten;
- i) Einfriedungen von mehr als 1.50 m Höhe sowie solche längs Strassen;

- k) Anbringen von festen und beweglichen Firmentafeln, Schaukästen und Lichtreklamen;
- l) Aussenrenovationen;
- m) provisorische Bauten;
- n) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als eine Woche pro Jahr am gleichen Ort stationiert werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
- o) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen;
- p) private Verkehrsanlagen mit Einschluss touristischer Beförderungsanlagen;
- q) Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;
- r) Freileitung aller Art, ausgenommen Telefon;
- s) Aussenantennen.

Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 53 Unterlagen zu Baugesuch

Dem Baugesuch sind folgende Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen:

- a) Situationsplan 1:500 oder 1:1000 des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Einzeichnung der Zufahrt sowie der Grenzabstände;
- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und Dachstockes im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen und Zweckbestimmung der Räume;
- c) Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1:100, inkl. bestehendem und projektiertem Terrainverlauf;
- d) Quer- und Längsschnitt durch das Gebäude mit eingeschriebenen Stockwerkshöhen und Angaben über Strassen- sowie bestehende und projektierte Terrainhöhen unter Angabe gesicherter Niveaupunkte, Angabe der Wasseranschlüsse, Elektrisch- und Telefonanschlüsse;
- e) Kanalisationsplan Massstab 1:100 oder 1:50;
- f) Ein Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über Material und Farbe;
- g) Unterlagen für die Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind;
- h) bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone: Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherungsanstalt.¹⁰

¹⁰ Gemäss RB Nr. 2978 vom 28. November 1988 genehmigt

Der Gemeindevorstand kann zusätzliche Unterlagen wie Berechnungen, Modelle usw. verlangen.

Bei Baugesuchen im Sinne von Art. 52 lit. c bis s sind die zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Art. 54 Bauprofil

Zugleich mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Bauprofil aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues klar erkennen lässt. Die Grundstücksgrenzen sind zu markieren. Am Bauprofil ist das Erdgeschossniveau anzugeben. Das Bauprofil ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen zu lassen und nachher in angemessener Frist zu entfernen.

Art. 55 Planaufgabe

Die Pläne werden bei der Gemeinde während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens publiziert.

Innert 20 Tagen seit der Publikation können beim Gemeindevorstand Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur eingereicht werden.

Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 56 Vereinfachtes Verfahren

Wenn die Ausführung des Bauvorhabens weder nach aussen in Erscheinung tritt, noch den Zweck der Baute ändert, ist die Profilierung und Publikation nicht erforderlich.

Art. 57 Baubescheid

Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt der Gemeindevorstand den Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.

Wird ein Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen so ist der Baubescheid zu begründen.

Art. 58 Baubeginn und Baufristen

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt ist.

Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft den Bau beginnt und ohne erhebliche Unterbrechungen weiterführt. Der Gemeindevorstand kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Unterbleibt die Vollendung des Baues, so ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 59 Baukontrolle und Bauabnahme

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch den Gemeindevorstand kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vom Gemeindevorstand kontrolliert wird. Den vom Gemeindevorstand bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Nach der Vollendung nimmt der Gemeindevorstand den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht bezogen werden.

Art. 60 Projektänderung

Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen während der Bauausführung müssen vom Gemeindevorstand vor der Ausführung genehmigt werden.

Wenn die Projektänderung nach aussen in Erscheinung tritt, wie insbesondere bei einer Vergrösserung der Gebäudemasse, einer Veränderung der Situation oder der Zweckbestimmung, ist ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 61 Gebühren

Für das Bewilligungsverfahren, die Baukontrollen und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine Gebühr, welche ihre Aufwendungen deckt. Die Gemeindeversammlung erlässt eine Gebührenordnung. Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können dem Einsprecher auferlegt werden.

Art. 62 Bauberatung

Der Gemeindevorstand kann einen geeigneten Fachmann bezeichnen, der Bauherren und Architekten als Berater zur Verfügung steht.

X. Verantwortlichkeit

Art. 63 Verantwortlichkeit

Für die Befolgung der baurechtlichen Vorschriften, die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den genehmigten Plänen und die Einhaltung der Baubewilligung sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer verantwortlich.

Die Gemeinde übernimmt durch die Baubewilligung und die Ausführung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktionen, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Gebäude.

Art. 64 Strafbestimmungen

Widerhandlungen gegen das Baugesetz oder die aufgrund desselben erlassenen Verfügungen werden vom Gemeindevorstand mit Bussen bis zu Fr. 20'000 geahndet. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Gemeindevorstand nicht an das Höchstmass der Busse gebunden.

Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Busen und Kosten haften die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Art. 65 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Der Bauherr oder Eigentümer hat einen vorschriftswidrigen Zustand zu beseitigen, gleichgültig ob er für dessen Herbeiführung bestraft wird oder nicht. Kommt er dieser Aufforderungen innert Frist nicht nach, so kann die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte vornehmen lassen. Für diese Kosten steht ihr ein gesetzliches Pfandrecht am Baugrundstück zu.

XI. Übergangsbestimmung

Art. 66 Inkrafttreten

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

Die Bauordnung vom 30. März 1961 und 10. März 1972 wird aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 8. November 1985

Von der Regierung genehmigt gemäss RB 2755 vom 20. Oktober 1986

Änderungen genehmigt gemäss RB Nr. 2978 vom 28. November 1988 und RB Nr. 1936 vom 12. Juli 1994.