Gemeinde Eischoll

BZR

Bau- und Zonenreglement

Beschlossen vom Gemeinderat am 14. September 2023

Publiziert im Amtsblatt vom 22. September 2023

Gemeinde Eischoll

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

MITWIRKUNG

AREAPLAN

Die Gemeinde Eischoll erlässt,

- gestützt auf das Baugesetz (BauG) vom 15. Dezember 2016
- gestützt auf die Bauverordnung (BauV) vom 22. März 2017
- gestützt auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 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.

I. Allgemeine Bestimmungen 7

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

II. Raumplanung 8

1. Allgemeines 8
Art. 4 Liste der kommunalen Raumplanungsinstrumente 8
Art. 5 Aktive Bodenpolitik 8
2. Ausgleich des Mehrwerts (Mehrwertabgabe) 8
Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen 8
Art. 7 Kommunaler Ausgleichsfonds (Spezialfinanzierung) 9
3. Inhalt der Nutzungspläne 9
Art. 8 Zonennutzungsplan (ZNP) 9
Art. 9 Sondernutzungspläne (SNP) 9
Art. 10 Entwicklungsperimeter 11
Art. 11 Kommunaler und interkommunaler Richtplan 11
Art. 12 Zonen nach Spezialgesetzgebung 11
4. Kapitel Erschliessung 12
Art. 13 Erschliessung / Erschliessungsprogramm 12
Art. 14 Landumlegung und Grenzregulierung 12
Art. 15 Baulinien und Baulinienabstände 12
Art. 16 Baulinie für Seilbahnen 13
4 Kapitel Zonenreglementierung 14
Art. 17 Liste der Bereiche und Zonen 14
A. Bereiche 15
Art. 18 Allgemein 15
B. Bauzonen (Definition und Vorschriften) 15
Art. 19 Dorfkernzone D 15
Art. 20 Wohnzone W2 16
Art. 21 Wohnzone W3 16
Art. 22 Wohnzone W4 16
Art. 23 Gewerbezone G 17
Art. 24 Zone für touristische Aktivitäten ZtA 17
Art. 25 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA A / B / C / S 18
Art. 26 Freihaltezone FZ 18
Art. 27 Verkehrszone innerhalb der Bauzone VZi 18

C. Landwirtschaftszonen (Definition und Vorschriften) 19
Art. 28 Landwirtschaftszonen LZ1 / LZ2 19
D. Schutzzonen (Definition und Vorschriften) 19
Art. 29 Landschaftsschutzzone kommunal / kantonal / national LSZ 19
Art. 30 Naturschutzzone kommunal / kantonal / national NSZ 20
Art. 31 Zone für Gewässer und ihre Ufer Gw 20
Art. 32 Archäologische Schutzzone ASZ 20
Art. 33 Historische Verkehrswege IVS 21
Art. 34 Trockenwiesen und –weiden TWW 21
Art. 35 Fruchtfolgeflächen FFF 21
E. Weitere Zonen (Definition und Vorschriften) 21
Art. 36 Zone für Sport und Erholung ZSE 21
Art. 37 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone VZa 22
Art. 38 Übriges Gemeindegebiet üG 22
F. Zone nach Spezialgesetzgebung 22
Art. 39 Waldkataster und -areal 22
Art. 40 Hecken und Feldgehölze 22
Art. 41 Naturgefahrenzonen 23
Art. 42 Quell- und Grundwasserschutzzonen sowie Gewässerschutzbereiche 23
Art. 43 Gewässerraum 24
Art. 44 Skisportzone (mit Detailnutzungsplan, technisch / natürlich beschneit) SSZ 24
Art. 45 Zone für Windkraftanlagen 25
III. Bauvorschriften 26
1. Kapitel Allgemeines 26
Art. 46 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen 26
Art. 47 Besitzstandsgarantie 26
Art. 48 Ausnahmebewilligungen 26
2. Kapitel Materielle Bestimmungen 26
A. Allgemeines, Definitionen und Messweisen 26
Art. 49 Definitionen und anwendbares Recht 26
Art. 50 Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie 27
Art. 51 Massgebendes Terrain 27
Art. 52 An- und Kleinbauten 28
Art. 53 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten 28
Art. 54 Vorspringende Gebäudeteile 29
B. Bauabstände und Gebäudelänge 30
Art. 55 Grenzabstände 30

Art. 56 Gebäudeabstand 31
Art. 57 Näher- und Grenzbaurecht 31
Art. 58 Gebäudelänge / Fassadenabschnitt 32
C. Höhen 32
Art. 59 Begriffe und Festlegung 32
Art. 60 Gesamthöhe 33
Art. 61 Aushubhöhe 34
Art. 62 Dachaufbauten 35
Art. 63 Einfriedungen 35
D. Geschosse 35
Art. 64 Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss 35
E. Nutzungsziffern 37
Art. 65 Anrechenbare Grundstückfläche 37
Art. 66 Geschossflächenziffer 37
Art. 67 Zuschläge 38
Art. 68 Nutzungsübertragung 38
F. Ortsbildschutz 39
Art. 69 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 39
Art. 70 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens 39
Art. 71 Bauliches Erbe 39
Art. 72 Bedachung, Dachform und Dacheindeckung 41
Art. 73 Antennenanlagen 42
Art. 74 Reklameeinrichtungen 43
G. Weitere Vorschriften über die Bodennutzung 43
Art. 75 Hindernisfreies Bauen 43
Art. 76 Feuerpolizei / Brandschutz 44
Art. 77 Energie 44
Art. 78 Wärmepumpen / Klimatisationsgeräte 44
Art. 79 Elektrische Leitungen 44
Art. 80 Private Strassen und Wege 44
Art. 81 Ausfahrten und Garagenvorplätze 44
Art. 82 Parkierung und Parkplatzerstellungspflicht für Motorfahrzeuge 45
Art. 83 Einstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen, Kehricht-Container-Platz 46
Art. 84 Aussenraumgestaltung 46
Art. 85 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger 47
Art. 86 Schneeräumung 47

Art. 87 Benützung des öffentlichen Grundes 47
Art. 88 Düngereinrichtungen 47

IV. Verfahren 48

1. Kapitel Baubewilligung 48
Art. 89 Baubewilligungsverfahren 48
Art. 90 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben 48
Art. 91 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen 48
Art. 92 Form und Inhalt des Baugesuchs 49
Art. 93 Baugespann - Profilierung 49
Art. 94 Meldepflicht / Baukontrollen 49
Art. 95 Wohn- und Nutzungsbewilligung 50
2. Kapitel Baupolizei 50
Art. 96 Anwendbare Bestimmungen 50
Art. 97 Unterhalt von Bauten und Anlagen 50
3. Kapitel Strafbestimmungen 50
Art. 98 Anwendbare Bestimmungen 50
4. Kapitel Kosten und Parteientschädigungen 51
Art. 99 Gebühren und Parteientschädigungen 51

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen 52

Art. 100 Inkrafttreten 52

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 Eischoll.

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 Baureglements sind Sache des Gemeinderates.

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

3 Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen und einzelne Aufgaben können Fachleuten 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 Liste der kommunalen Raumplanungsinstrumente

1 Der Gemeinderat erarbeitet die folgenden Instrumente:

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

2 Der Gemeinderat kann die folgenden Instrumente erarbeiten:

a) kommunale Richtpläne (kRP);
b) einen interkommunalen Richtplan (ikRP).

3 Je nach Bedarf lässt er die folgenden Instrumente erarbeiten und genehmigen:

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

Art. 5 Aktive Bodenpolitik

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

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

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

2. Ausgleich des Mehrwerts (Mehrwertabgabe)

Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen

1 Bei einem Mehrwert, der aufgrund einer dauerhaften Zuweisung eines Bodens zur Bauzone oder einer Umnutzung innerhalb der Bauzone entsteht, führt der Kanton gemäss den Bestimmungen des kRPG und des Reglements betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung die Besteuerung und die Erhebung der Mehrwertabgabe bei den Eigentümern der Grundstücke durch.

2 Die Gemeinde erhebt eine Abgabe, wenn aus den erhöhten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzone ein Mehrwert resultiert.

3 Der Abgabesatz beträgt 20% des Mehrwerts.

Art. 7 Kommunaler Ausgleichsfonds (Spezialfinanzierung)

1 Die Gemeinde äufnet einen kommunalen Ausgleichsfonds und sieht dafür gemäss den Bestimmungen 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 werden durch das kantonale Reglement betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung festgelegt.

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

3. Inhalt der Nutzungspläne

Art. 8 Zonennutzungsplan (ZNP)

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

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

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

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

Art. 9 Sondernutzungspläne (SNP)

1 Bei Bedarf können die Gemeinden Sondernutzungspläne, namentlich Detailnutzungspläne, Quartierpläne und Baulinienpläne erstellen oder verlangen.

2 Sondernutzungspläne werden auf Kosten der Eigentümer ausgearbeitet; die Gemeinde kann sich finanziell beteiligen.

3 Die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes kann zu einem Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer führen (Art. 66 BZR).

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. Genauere Angaben zum Inhalt sind im Anhang beschrieben.

a) Detailnutzungsplan (DNP)

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

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

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

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

b) Quartierplan (QP)

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

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

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

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

Art. 10 Entwicklungsperimeter

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

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

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

Art. 11 Kommunaler und interkommunaler Richtplan

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

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

a) Kommunaler Richtplan (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 interkommunale Richtplan, der die strategische Vision der daran beteiligten Gemeinden zum Ausdruck bringt, ist ein öffentliches Dokument, das von der Bevölkerung eingesehen werden kann.

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

Art. 12 Zonen nach Spezialgesetzgebung

1 Zonen nach Spezialgesetzgebung haben auf dem Zonennutzungsplan hinweisenden Charakter. Das Verfahren der Ausarbeitung und Genehmigung richtet sich nach den Bestimmungen der Spezialgesetzgebung. Indikative Zonen können sein: Waldareal, Gefahrenzonen, Grundwasserschutzzonen, Gewässerraum usw. Sie sind in Art. 39 ff. BZR näher definiert.

4. Kapitel Erschliessung

Art. 13 Erschliessung / Erschliessungsprogramm

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

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

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

Art. 14 Landumlegung und Grenzregulierung

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 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

Art. 15 Baulinien und Baulinienabstände

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

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

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

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

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

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

a) Strassenbaulinien

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

b) Gestaltungsbaulinien

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

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

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

c) Baulinienabstände (Strassenabstand)

[1] Fehlen entlang der Gemeindestrassen und -wege im massgebenden Verfahren genehmigte Strassen- oder Gestaltungsbaulinien, ist zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand von öffentlichen Strassen und Wegen ein Baulinienabstand von 3.0 m einzuhalten.

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

[3] Bei Stichstrassen (Detailerschliessung), welche Parzellen in einer zweiten oder dritten Bautiefe erschliessen, sowie bei reinen Fussgängerwegen, kann der Gemeinderat den Abstand bis auf. 2.0 m ab Wegrand reduzieren.

Art. 16 Baulinie für Seilbahnen

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Kapitel Zonenreglementierung

Art. 17 Liste der Bereiche und Zonen

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

A) Bereiche

Bereiche mit Planungspflicht
Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne
Bereiche mit Entwicklungsperimeter

B) Bauzonen

Dorfkernzone	D
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3	W3 / W3A
Wohnzone 4	W4
Gewerbezone	G
Zone für touristische Aktivitäten	ZtA
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA A / B / C / S
Freihaltezone	FZ
Verkehrszone innerhalb der Bauzone	VZi

C) Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszonen	LZ1 / LZ2

D) Schutzzonen

Landschaftsschutzzone (national, kantonal, kommunal)	LSZ
Naturschutzzone (national, kantonal, kommunal)	NSZ
Zone für Gewässer und ihre Ufer	Gw
Archäologische Schutzzone	ASZ
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	IVS
Inventar der Trockenwiesen und –weiden	TWW
Fruchtfolgeflächen	FFF

E) Weitere Zonen

Zone für Sport und Erholung	ZSE
Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	VZa
Übriges Gemeindegebiet	üG

F) Zonen nach Spezialgesetzgebung

Waldkataster und -areal
Hecken und Feldgehölze
Naturgefahrenzonen (geologische, Lawinen, hydrologische)

Quell- und Grundwasserschutzzonen sowie Gewässerschutzbereiche
Gewässerraum
Skisportzone (mit Detailnutzungsplan, techn. / natürlich beschneit)
Zone für Windkraftanlagen
Baulinien (ASTRA, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, Eisenbahn, Seilbahnen, Leitungen, usw.)

A. Bereiche

Art. 18 Allgemein

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. Die Ausnahmeartikel (24 ff RPG) gelten für alle Renovierungen, Umgestaltungen, Erweiterungen oder Umbauten bestehender Gebäude.

3 Das Projekt muss zonenkonform sein und den materiellen Bestimmungen der Zone entsprechen, um gemäss Artikel 12 kRPG genehmigt werden zu können. Andernfalls ist das Verfahren gemäss Artikel 33 ff kRPG massgebend.

B. Bauzonen (Definition und Vorschriften)

Art. 19 Dorfkernzone D

Zweck der Zone:	Wohn- und kleinere Geschäftsbauten sowie den örtlichen Verhältnissen entsprechende emissionsarme 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. 13.50 m
Aushubhöhe:	max. 3.00 m
Grenzabstand:	min. 3.00 m
Gebäudeabstand:	Massgebend sind die geltenden Brandschutzvorschriften
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

- Die Dorfkernzone dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des jeweiligen Dorfkerns anzupassen. Die Bestimmungen gemäss Art. 69 BZR zum Orts- und Landschaftsbild sind speziell zu beachten.
- Bei Bauvorgaben einzelner Stockwerke oder Teilbereichen des Gebäudes ist ein Gesamtkonzept einzureichen (Fester, Sprossen, Fensterläden, usw.), damit ein einheitliches Bild gewährleistet werden kann.

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

Art. 20 Wohnzone W2

Zweck der Zone:	Wohnbauten und emissionsarme Gewerbebetriebe
Ausnützung:	GFZ = 0.70
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gesamthöhe:	max. 12.50 m
Aushubhöhe:	max. 3.00 m
Gebäudelänge:	max. 16.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 3.00 m grosser Grenzabstand: 5.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohnzone 2 sind nur emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe gestattet.

Art. 21 Wohnzone W3

Zweck der Zone:	Wohnbauten und emissionsarme 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. 25.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 3.00 m grosser Grenzabstand: 6.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohnzone 3 sind nur emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe gestattet.

Art. 22 Wohnzone W4

Zweck der Zone:	Wohnbauten und emissionsarme Gewerbebetriebe
Ausnützung:	GFZ = max. 1.40 / Minimale GFZ für Neubauten 0.80
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gesamthöhe:	max. 17.50 m
Aushubhöhe:	max. 3.00 m
Gebäudelänge:	max. 25.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 4.00 m

grosser Grenzabstand: 7.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

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

Art. 23 Gewerbezone G

Zweck der Zone: Gewerbebetriebe
Ausnützung: nicht festgelegt
Bauweise: offen
Gesamthöhe: max. 15.50 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäudelänge: 30.00 m
Grenzabstand: 5.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES IV

Besondere Bestimmungen:

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

Art. 24 Zone für touristische Aktivitäten ZtA

Zweck der Zone: Diese Zone umfasst die touristische Beherbergung, in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen und/oder die touristischen Infrastrukturen, welche im Zusammenhang mit der touristischen Beherbergung stehen oder Synergien mit der touristischen Beherbergung anbieten.
Ausnützung: GFZ = 1.10
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 15.50 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäudelänge: max. 30.00 m
Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 4.00 m
grosser Grenzabstand: 8.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Ein Sondernutzungsplan (SNP) ist erforderlich für Projekte mit einem Flächenbedarf von mehr als 10'000m^2, oder für Projekte, die einen Umweltverträglichkeitsbericht gemäss UVPV erfordern.

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

Art. 25 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 vorbehalten für öffentliche Bauten wie Kirchen, Schulen, Spitäler und Pflegeeinrichtungen (Alters- und Pflegeheime, sozialmedizinische Zentren), Verwaltungen usw.;

Die **ZöBA B** ist vorbehalten für:

a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Abwasserreinigungsanlagen (ARA), Werkhöfe, Ökohöfe usw.;
b) verkehrsintensive öffentliche Einrichtungen wie Bahnhöfe, Parkplätze, Park&Ride-Anlagen, Festsäle, Theater, Sportstadien und Sportplätze usw.
c) halböffentliche oder private Einrichtungen 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

<u>Besondere Bestimmungen:</u>

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

Art. 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. Auf der Decke dieser Baute 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,

Eisenbahnanlagen, Luftfahrtinfrastrukturen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in der Spezialgesetzgebung geregelt (Staatsrat oder Bundesbehörden).

2 In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, welche einen engen Zusammenhang mit der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlage haben (z.B. Abfallsammelstelle in einem Wohnquartier). Die zuständige Bewilligungsbehörde für diese Bauten und Anlagen ist der Gemeinderat gemäss Art. 2 Abs. 1 BauG oder die Kantonale Baukommission (KBK) gemäss Art. 2 Abs. 3 BauG.

C. Landwirtschaftszonen (Definition und Vorschriften)

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 für die Förderung der Biodiversität erforderlich sind.

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

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

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

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

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

D. Schutzzonen (Definition und Vorschriften)

Art. 29 Landschaftsschutzzone kommunal / kantonal / national LSZ

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 Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der halboffenen Landschaften ist nach Möglichkeit zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Art. 30 Naturschutzzone kommunal / kantonal / national NSZ

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

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

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

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

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

Art. 31 Zone für Gewässer und ihre Ufer Gw

1 Die Zone für Gewässer und ihre Ufer ist eine Schutzzone. Grundsätzlich dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere gewässerschutzbezogenen Vorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 32 Archäologische Schutzzone ASZ

1 Die im Nutzungsplan eingetragenen archäologischen Schutzbereiche bezeichnen Zonen, für welche die Wahrscheinlichkeit der Präsenz von archäologischen Funden besonders erhöht ist.

2 Gemäss der kantonalen Gesetzgebung teilt die Gemeinde der zuständigen kantonalen Fachstelle alle Projekte oder Arbeiten mit, die den Untergrund der archäologischen Schutzbereiche beeinträchtigen könnten.

3 Jeder archäologische Fund, innerhalb und ausserhalb archäologischer Schutzbereiche, ist von jedermann, der davon Kenntnis hat, der zuständigen kantonalen Fachstelle gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz unverzüglich zu melden.

4 In Anwendung der kantonalen Gesetzgebung müssen alle Bauvorhaben innerhalb archäologischer Schutzbereiche, die Terrainveränderungen bewirken (einschliesslich Sondierungen, Gräben für Werkleitungen, Strassenbauten etc.) oder spätere Ausgrabungen verunmöglichen, der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Vormeinung zugestellt werden.

5 Die unter Abs. 4 beschriebenen Bauarbeiten, welche einer Baubewilligung unterliegen oder nicht, müssen mindestens zwei Wochen vor dem Eingriff der zuständigen kantonalen Fachstelle gemeldet werden, um die Überwachung durch die genannte Einheit zu ermöglichen. Die Terminplanung der Baustelle muss ausreichende Fristen vorsehen, um im Falle von archäologischen Entdeckungen die notwendigen archäologischen Ausgrabungen und Dokumentationen zu ermöglichen (Art. 724 ZGB).

6 Die Bauarbeiten werden nur auf der Basis der durch die zuständige kantonale Fachstelle durchgeführten archäologischen Abklärungen freigegeben.

7 Im Fall archäologischer Funde ist der Bodeneigentümer angehalten, die nötigen archäologischen Ausgrabungen zu ermöglichen. In einem solchen Fall bleiben Eigentumsbeschränkungen im Sinne der Artikel 702 und 724 des ZGB und der Bestimmungen des Bundesrechts bezüglich der Raumplanung vorbehalten.

Art. 33 Historische Verkehrswege IVS

1 Die im Zonennutzungsplan dargestellten historischen Verkehrswege entsprechen den Daten des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) und den historischen Verkehrswegen, die der Kanton als regional oder lokal bzw. als nicht national bedeutend bezeichnet und im IVS veröffentlicht hat.

2 Unabhängig der Klassierung (national, regional, lokal) sollen die Wegeigenschaften, namentlich der Verlauf, der Charakter und die historische Substanz erhalten werden. Die massgebenden Eigenschaften ergeben sich aus der IVS Geländekarte und den im Gelände existierenden Wegelementen.

3 Bauvorhaben, die historische Verkehrswege von nationaler oder regionaler Bedeutung tangieren, sind via das kantonale Bausekretariat der zuständigen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zuzustellen.

4 Änderungen an den Wegeigenschaften bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben sind nur zulässig, wenn auf Grund der Interessenabwägung das Interesse am Eingriff das Interesse am Schutz überwiegt.

5 Änderungen an den Wegeigenschaften bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe richtet sich nach den Vorgaben des NHG und der VIVS.

6 Die zuständige Behörde kann die nötigen Massnahmen für den bestmöglichen Schutz, die Wiederherstellung oder einen gleichwertigen Ersatz anordnen.

Art. 34 Trockenwiesen und –weiden TWW

1 Die Objekte des Inventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sind über die Bundesverordnung über den Schutz der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung vom 13. Januar 2010 geschützt. Sie sind unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Land- und Waldwirtschaft ungeschmälert zu erhalten und zu fördern. Das Schutzziel umfasst die Erhaltung und Förderung der spezifischen Pflanzen- und Tierwelt sowie ihre ökologischen Grundlagen, die Erhaltung der für die Trockenwiesen typischen Eigenart, Struktur und Dynamik, sowie eine nachhaltig betriebene Land- und Waldwirtschaft.

2 Bauten und Anlagen, sowie Terrainveränderungen, die dem Schutzziel widersprechen, sind verboten. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden Interesse dienen.

3 Die Trockenwiesen und -weiden werden als Hinweis in den Zonennutzungsplan übertragen.

Art. 35 Fruchtfolgeflächen FFF

1 Der Sachplan Fruchtfolgeflächen hat zum Ziel, qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturlandflächen vor Überbauungen zu schützen um für die langfristige Versorgungssicherheit mit Nahrungsmitteln sicherzustellen.

2 Die Fruchtfolgeflächen werden als Hinweis in den Zonennutzungsplan übertragen.

E. Weitere Zonen (Definition und Vorschriften)

Art. 36 Zone für Sport und Erholung ZSE

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

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

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

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

Art. 37 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone VZa

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

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

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

Art. 38 Übriges Gemeindegebiet üG

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

2 Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

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

F. Zone nach Spezialgesetzgebung

Art. 39 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.

Art. 40 Hecken und Feldgehölze

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

2 Feldgehölze und Hecken sind gemäss Art. 17 kNHG geschützt. Die Gemeinde regelt den Schutz der wertvollen Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen gemäss der gültigen Gesetzgebung.

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

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

Art. 41 Naturgefahrenzonen

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

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

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

4 Die Naturgefahren werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

Art. 42 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_o werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

Art. 43 Gewässerraum

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

2 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 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. 44 Skisportzone (mit Detailnutzungsplan, technisch / natürlich beschneit) SSZ

1 Die Skisportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes (Skiabfahrt, Langlauf, Schlitteln, usw.) erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als notwendig erscheinen lassen. In dieser Zone sind Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Wintersport dienen, namentlich Transportanlagen, betriebsbedingte Gebäude wie Liftstationen, Kassagebäude, Restaurationsbetriebe, Unterstände für Pistenfahrzeuge und Material sowie Beschneiungsanlagen. Die Skisportzone kann mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Nutzungsbeschränkung versehen werden. Der Gemeinderat kann verfügen, dass Einzäunungen vor der Wintersaison entfernt werden müssen.

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

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

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

Art. 45 Zone für Windkraftanlagen

1 Die Zone für Windkraftanlagen dient der Erstellung und dem Betrieb von Windkraftanlagen. In dieser Zone sind Bauten und Anlagen erlaubt, die der Gewinnung von Energie aus Wind dienen, namentlich Windkraftanlagen, betriebsbedingte Gebäude und Erschliessungen.

2 In einem Detailnutzungsplan sind die Bereiche der Windkraftanlagen, der Betriebsgebäude, sowie die Erschliessung und Versorgung des Gebiets darzustellen.

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

III. BAUVORSCHRIFTEN

1. Kapitel Allgemeines

Art. 46 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 anwendbar.

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. 47 Besitzstandsgarantie

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

Art. 48 Ausnahmebewilligungen

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

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

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

2. Kapitel Materielle Bestimmungen

A. Allgemeines, Definitionen und Messweisen

Art. 49 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. 50 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.

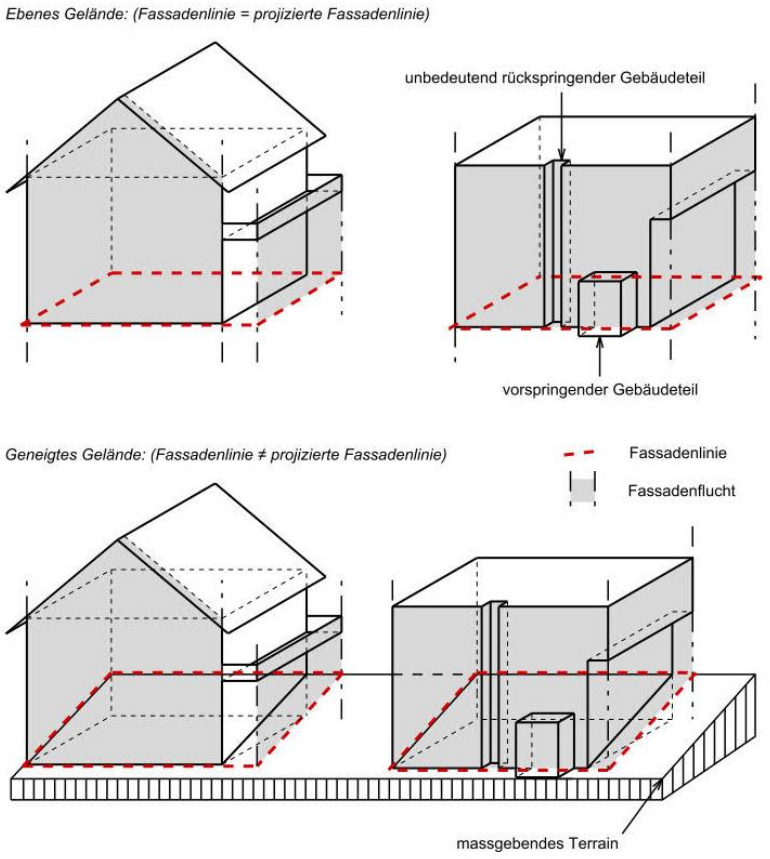

Abbildung 1: Figur 3.1 bis 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie, IVHB

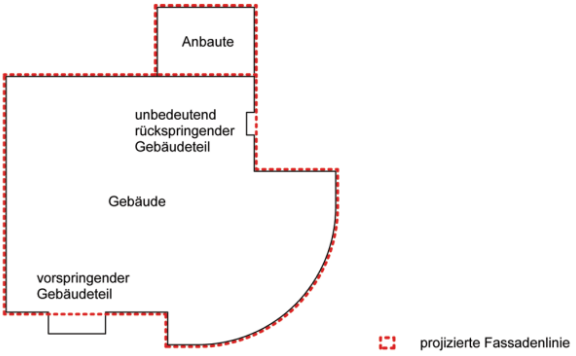

Abbildung 2: Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie, IVHB

Art. 51 Massgebendes Terrain

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

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

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

Art. 52 An- und Kleinbauten

1 Als An- beziehungsweise Kleinbauten gelten mit einem Gebäude zusammengebaute Bauten (Anbauten) oder freistehende Bauten (Kleinbauten), die nur Nebennutzflächen enthalten und eine Grundfläche von höchstens 10.00 m² sowie eine Höhe von höchstens 3.00 m aufweisen.

2 Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 2.00 m.

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

4 Die Gebäudefläche von zusammengebauten An- und Kleinbauten und solchen, welche untereinander einen Gebäudeabstand von weniger als 1.00 m aufweisen, werden im Hinblick auf die Definition gemäss Abs. 1 zusammengezählt.

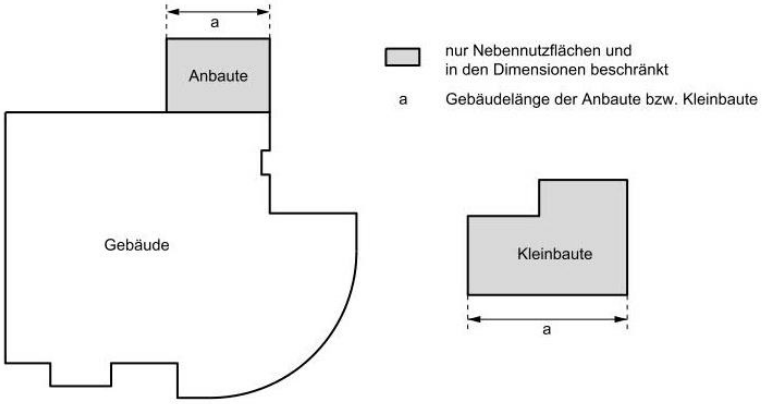

Abbildung 3: Figur 2.1 - 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten, IVHB

Art. 53 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

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

2 Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können, unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetzes, bis an die Grundstückgrenzen gebaut werden.

3 **Unterniveaubauten** 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 kleinen Grenzabstand einhalten.

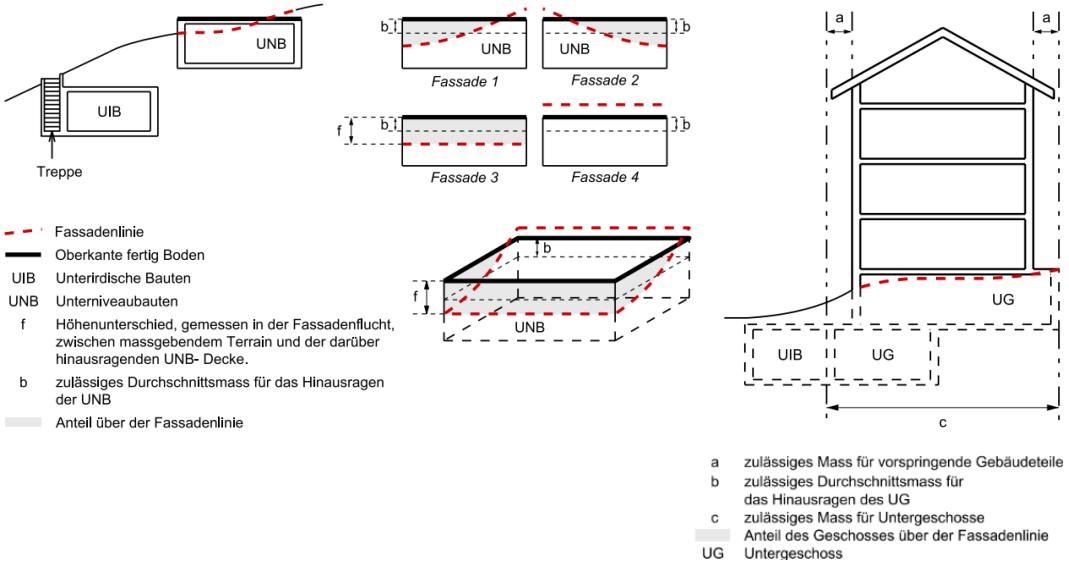

Abbildung 4: Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten / Figur 6.2 Untergeschosse, IVHB

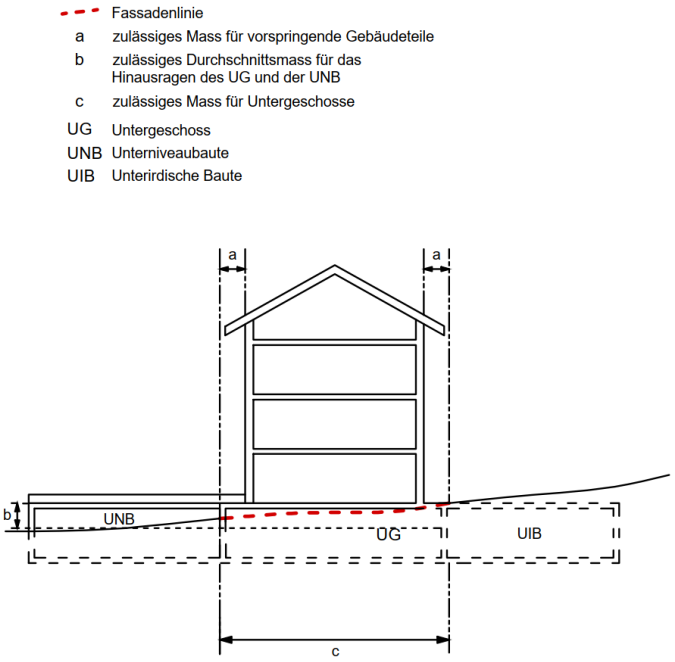

Abbildung 5: Unterschied UNB und UIB, eigene Darstellung – abgeleitet von der IVHB

Art. 54 Vorspringende Gebäudeteile

[1] Als vorspringende Gebäudeteile gelten Teile, die höchstens 1.5 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] Überschreiten vorspringende Gebäudeteile das in Absatz 1 definierte Mass, so verschiebt sich die projizierte Fassadenlinie und die Grenz- und Gebäudeabstände sind ab der Vorderkannte zu messen.

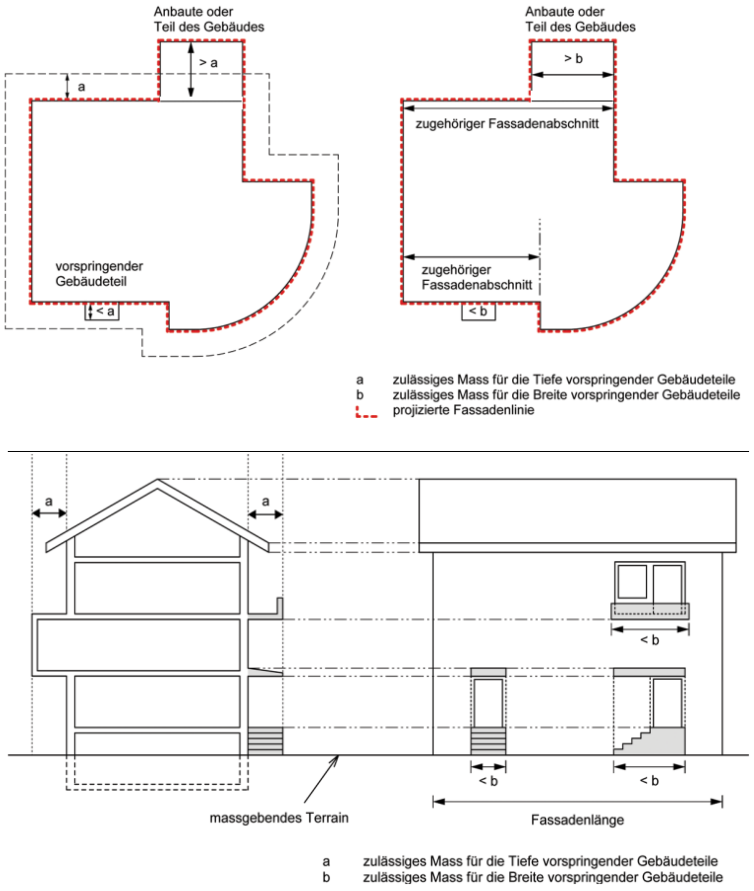

Abbildung 6: Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht), IVHB

B. Bauabstände und Gebäudelänge

Art. 55 Grenzabstände

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

2 Unter dem Punkt II. Raumplanung, Kapitel 4 Zonenreglementierung und in Anhang 1 dieses Reglements werden zonenspezifisch ein kleiner Grenzabstand und wo erforderlich ein grosser Grenzabstand festgelegt.

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

4 Der grosse Grenzabstand wird senkrecht zur Hauptfassade bis zur Grenze 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 zulassen.

6 Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie oder einen Baulinienabstand zu liegen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden.

7 Baulinien und Baulinienabstände (Strassenabstände) gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (Art. 15 BZR).

8 Die Vorschriften gemäss kantonaler Gesetzgebung zur Energie sind anzuwenden, insbesondere die unter bestimmten Voraussetzungen zulässige Überschreitung um 20 cm bei der Berechnung der Gesamthöhe und der

Bauabstände (vgl. Art. 32 BauG / Art. 11 BauV). Weiter wird eine nachträgliche Wärmedämmung nicht an die Nutzungsziffer angerechnet.

9 Für An- und Kleinbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gelten die Grenzabstände gemäss Art. 52 und 53 BZR.

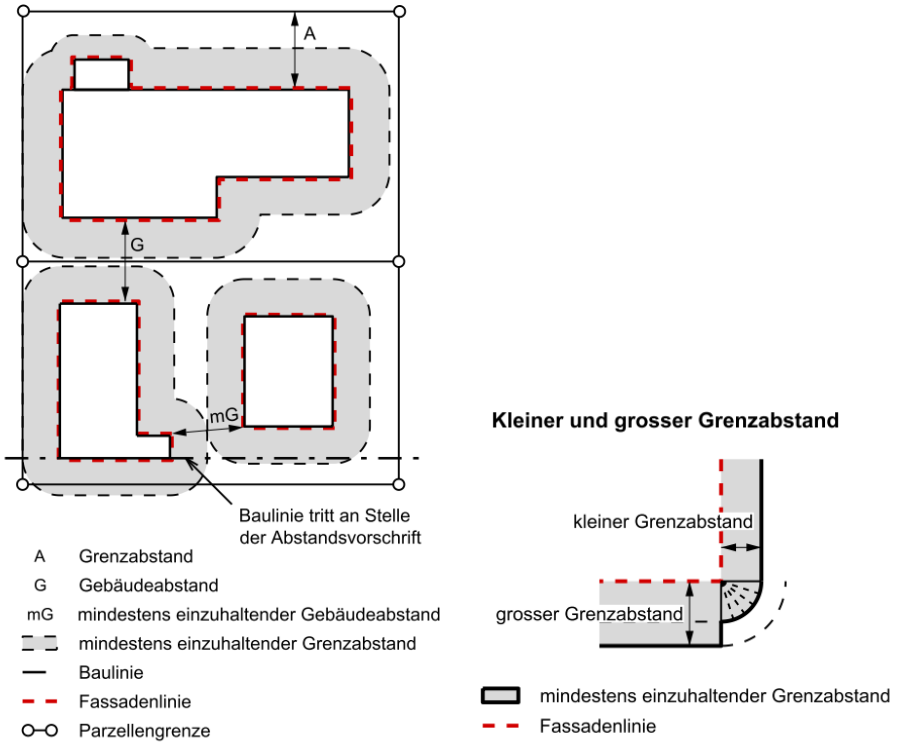

Abbildung 7: Figur 7.1 - 7.3 Abstände und Abstandsbereiche, IVHB

Art. 56 Gebäudeabstand

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

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

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

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

Art. 57 Näher- und Grenzbaurecht

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

Art. 58 Gebäudelänge / Fassadenabschnitt

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

2 An- und Kleinbauten gemäss Art. 52 BZR sowie Unterniveaubauten gemäss Art. 53 BZR werden nicht zur Gebäudelänge gezählt.

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

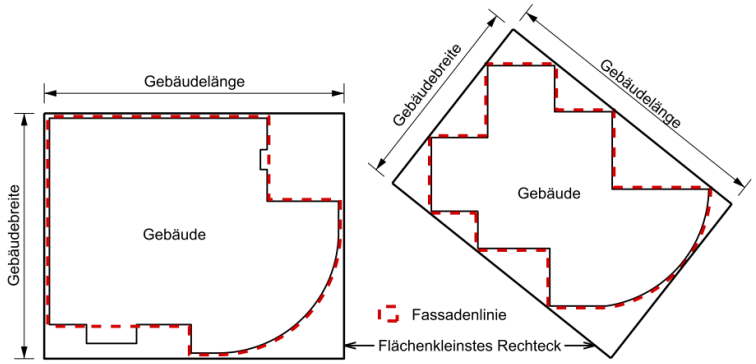

Abbildung 8: Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite, IVHB

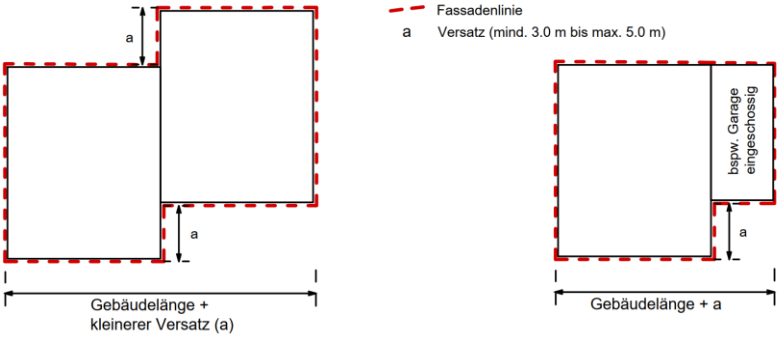

Abbildung 9 Versatz in der Situation, eigene Darstellung

C. Höhen

Art. 59 Begriffe und Festlegung

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

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

Art. 60 Gesamthöhe

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

[2] Ein Gebäude gilt in der Höhe als gestaffelt, wenn es im Grundriss um mind. 5.00 m gestaffelt ist. Bei gestaffelten Gebäuden wird die Gebäudehöhe 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.

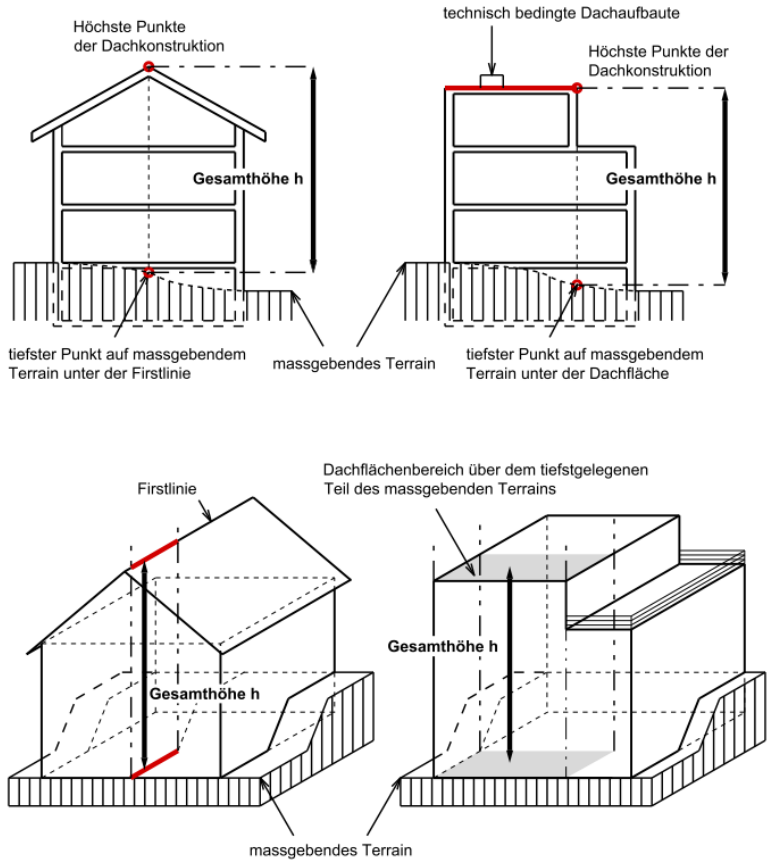

Abbildung 10: Figur 5.1 Gesamthöhe, IVHB

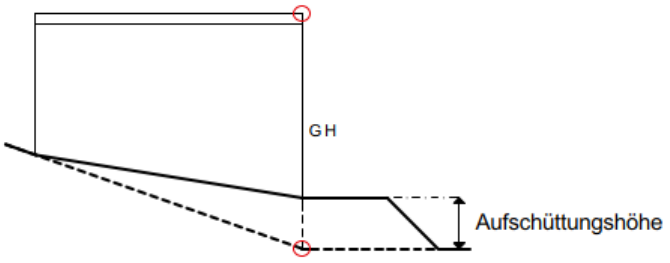

Abbildung 11: Höherer gestalteter Boden, Art. 11 und 27 BauG, Skizze Kanton Wallis

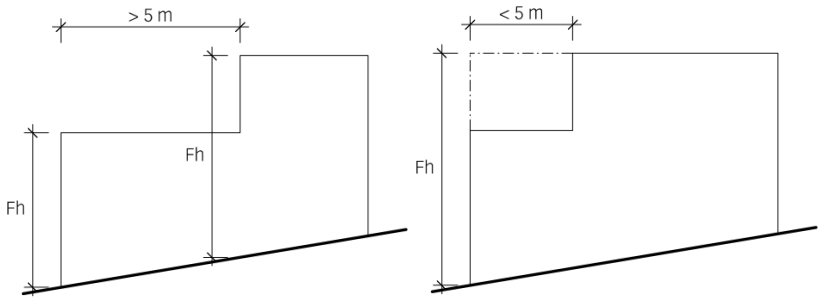

Abbildung 12: Staffelung, eigene Darstellung

Art. 61 Aushubhöhe

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

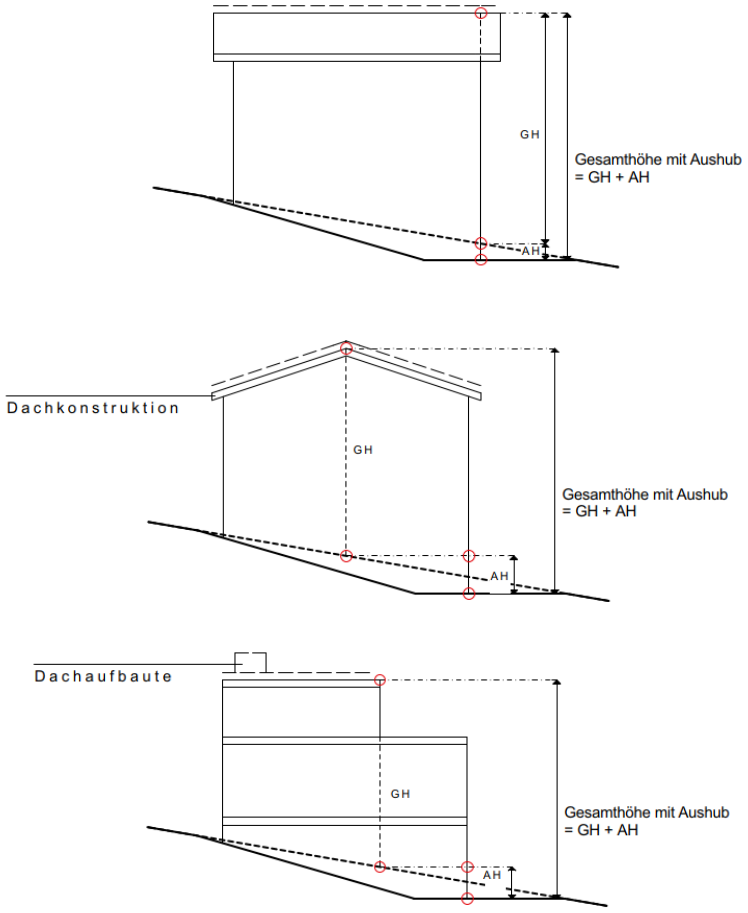

Abbildung 13: Aushubhöhe Art 11-12 BauG und Art. 9 BauV, Skizzen Kanton Wallis

Art. 62 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, usw.), Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte, deren Gesamtlänge jedoch die Hälfte der Länge der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten, sind gestattet. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mind. 1.50 m betragen.

Art. 63 Einfriedungen

1 Das Erstellen von baulichen Einfriedungen ist in der Regel zu unterlassen. Werden ausnahmsweise Einfriedungen baubewilligt, so gelten die Bestimmungen gemäss kantonalem Strassengesetz (bspw. Sichtweiten Art. 214 StrG usw.) und dem EG ZGB.

2 Bauliche Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzwände dürfen die Höhe von 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um die Hälfte ihrer Mehrhöhe von der Parzellengrenze zurückgesetzt werden.

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

4 Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1.00 m Höhe erstellt werden, welche nicht an die Abstandsbestimmung massgebende Gesamthöhe der Mauer angerechnet werden müssen.

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

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

D. Geschosse

Art. 64 Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss

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

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

3 Ein Gebäude gilt in der Höhe als gestaffelt, wenn es im Grundriss um mind. 5.00 m gestaffelt ist. Bei gestaffelten Gebäuden wird die Geschossigkeit separat ermittelt.

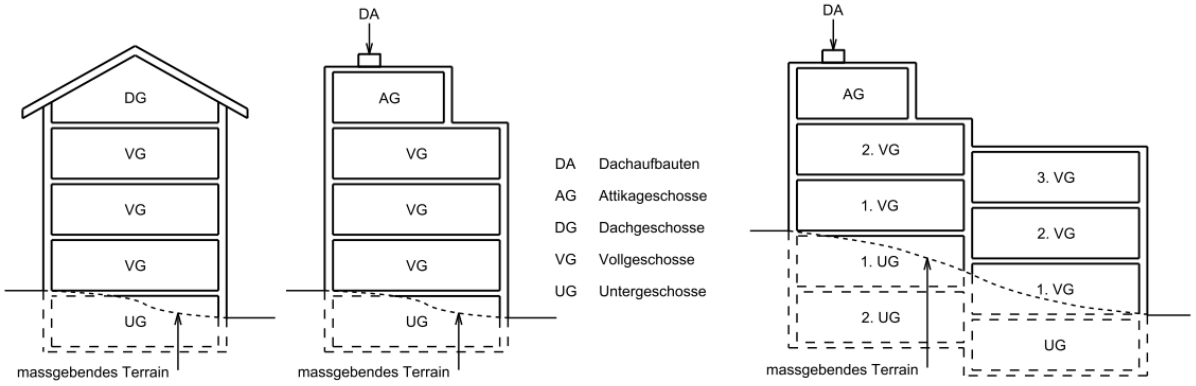

Abbildung 14: Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl, IVHB

4 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.

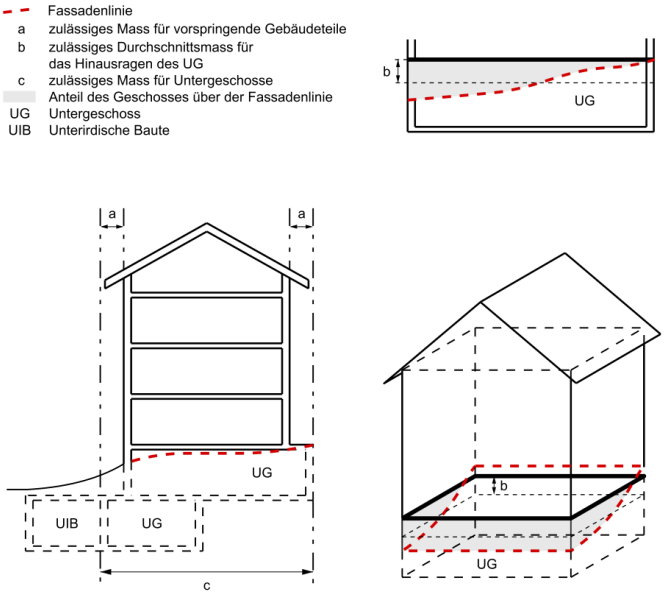

Abbildung 15: Figur 6.2 Untergeschoss, IVHB

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

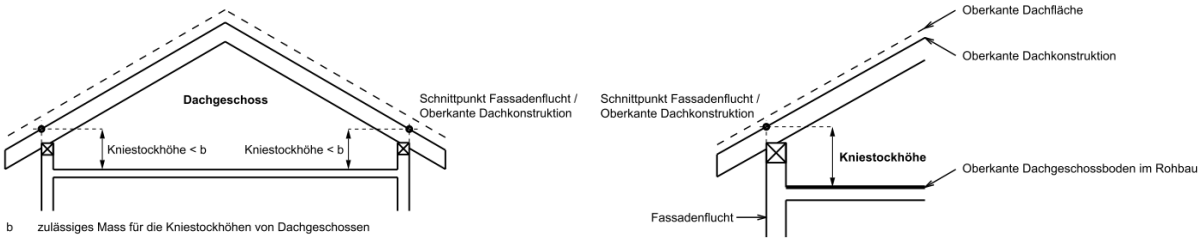

Abbildung 16: Figur 6.3 Dachgeschoss und 5.3 Kniestock, IVHB

6 Das **Attikageschoss** ist ein Geschoss, bei dem mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt ist. In Hanglagen ist der Versatz bei der talseitigen Fassade anzuordnen.

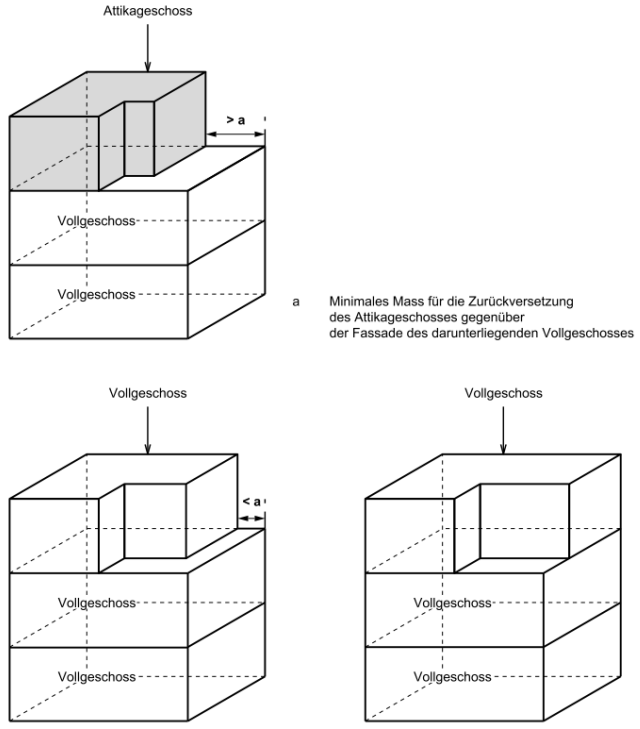

Abbildung 17: Figur 6.4 Attikageschoss, IVHB

E. Nutzungsziffern

Art. 65 Anrechenbare Grundstückfläche

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

Art. 66 Geschossflächenziffer

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

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

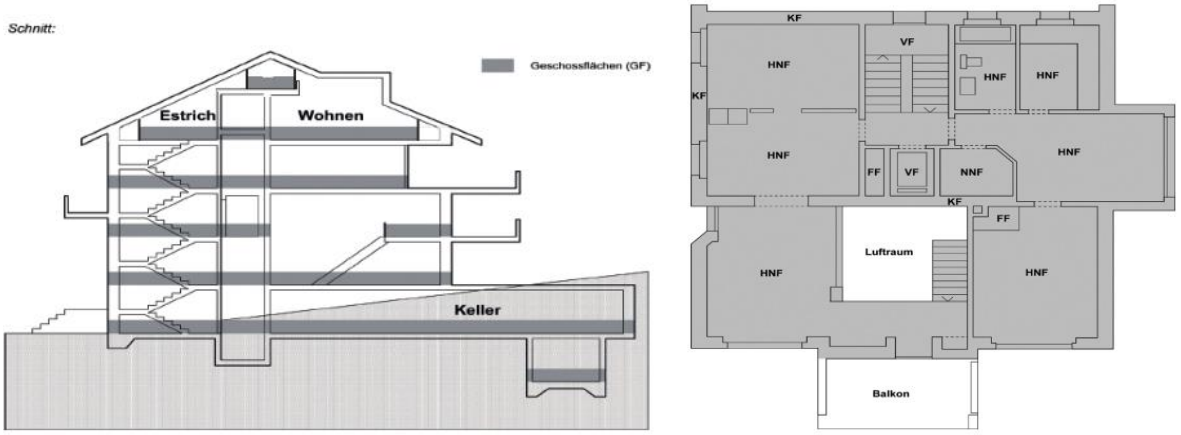

Abbildung 18: Figur 8.2 Geschossflächenziffer, IVHB

Art. 67 Zuschläge

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

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

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

c) bei Gebäuden, die der Gesetzgebung betreffend Integration von behinderten Menschen unterstellt sind, wird dem Gesuchsteller ein Zuschlag von 2 Prozent auf die Geschossflächenziffer gewährt.

d) bei Hotelleriegebäuden wird dem Gesuchsteller ein Zuschlag von 45 Prozent auf die Geschossflächenziffer gewährt.

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

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

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

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

Art. 68 Nutzungsübertragung

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

F. Ortsbildschutz

Art. 69 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

1 Bauten, Anlagen und Aussenanlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen und ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.

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

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

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.

7 Für die Landschaft oder für Siedlungen charakteristische Baumbestände, Gehölze, Hecken, Gärten, Plätze, Lauben, Durchgänge, Innenhöfe und dergleichen; sie sind ihrer Bedeutung gemäss zu erhalten, allenfalls wiederherzustellen, zu ersetzen oder neu zu gestalten.

Art. 70 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens

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

Art. 71 Bauliches Erbe

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

I. Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturdenkmäler

a) *Geschützte Kulturdenkmäler*
Diese Bauten stehen aufgrund ihrer bedeutenden architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer ausgeprägten Eigenschaften als Einzelobjekt unter kantonalem und/oder eidgenössischem Denkmalschutz. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt ihrer unmittelbaren Umgebung ungeschmälert zu erhalten. Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen bedürfen der Genehmigung der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen kantonalen Dienststelle, insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung von Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw. Alle Arbeiten sind nach den Vorgaben der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen kantonalen Dienststelle und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

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

c) *Erhaltenswerte Kulturdenkmäler*
Diese Bauten sind wegen ihrer ansprechenden Qualität, ihrer Lage oder ihrer charakteristischen Eigenschaften erhaltenswert und sollen geschont werden. Erhaltenswerte Bauten sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren wesentlichen Strukturen möglichst zu bewahren. Falls diese Bauten integrierenden Bestandteil eines ISOS-Gebiets oder einer ISOS-Baugruppe bilden, sind entsprechende Umbaugesuche in Zusammenarbeit mit der kantonalen für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle zu behandeln. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht ist, dass sich die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten lässt und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. Im Falle eines Neubaus ist das Gebäude durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen, das Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst übernimmt. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der das Quartier bestimmenden Bebauung führen.

[2] Bis zum Vorliegen des Inventars der schützens- und erhaltenswerten Bauten gilt das Inventar der kantonalen Denkmalpflege und kantonale Heimatschutzkommission.

II. Inventar des baulichen Erbes

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

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

a) *Schutzobjekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung*

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

[2] Der Gemeinderat übermittelt Baugesuche, die diese Objekte oder deren Umschwung betreffen, dem kantonalen Bausekretariat (KBS), welches eine Stellungnahme der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen kantonalen Dienststelle einholt.

[3] Erweist sich eine Beeinträchtigung aufgrund der Interessenabwägung als zulässig, so muss sie sich auf ein Mindestmass beschränken. Im Falle einer Beeinträchtigung ordnet der Gemeinderat im Baubewilligungsentscheid die

notwendigen Maßnahmen zum bestmöglichen Schutz, zur Wiederherstellung, zum Ersatz oder zur gleichwertigen Entschädigung an. Vorbehalten bleiben zudem die Bestimmungen der Bundes- und der kantonalen Gesetzgebung.

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

5 Der Gemeinderat stellt der kantonalen für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle eine Kopie des an den Gesuchsteller eröffneten Bauentscheids zu.

b) *Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung*

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

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

3 Die Gemeinde kann für Bauvorhaben, welche geschützte Gebäude von kommunaler Bedeutung oder deren Umschwung betreffen, eine Stellungnahme von der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle des Kantons über das kantonale Bausekretariat (KBS) einholen.

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

5 Wenn nach Abwägung aller Interessen eine Beeinträchtigung eines Schutzobjektes nicht vermieden werden kann, ordnet der Gemeinderat Massnahmen für den bestmöglichen Schutz, den Wiederaufbau oder den Ersatz an. Nur Objekte, die in die Kategorien 4, 5, 6 und 7 eingestuft sind, dürfen, nach Abwägung aller Interessen, abgebrochen werden.

Art. 72 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. 19 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, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird
--	=	Dachform ist nicht zulässig

Zone	Dachform			
	Satteldach	Flachdach	Pultdach	Weitere Dachformen
Dorfkernzone	X	(X)	--	(X)
W2, W3, W4	X	X	X	(X)
Gewerbe-zone	Keine Einschränkungen			
Landwirt-schaftszone	X	--	(X)	(X)

[3] In der Dorfkernzone sind Flachdächer bei untergeordneten eingeschossigen Anbauten in der Regel zulässig, sofern das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

[4] Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40 – 60 Prozent.

[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

-- = Materialisierung ist nicht zulässig

Zone	Material Dacheindeckung							
	Ziegel	Schiefer und schieferähnliche Materialien	Natur-stein	Profil-blech	Well-blech	Aluminium-Dachplatten	Schindeln	Weitere Materialien
Dorfkernzone	X	X	X	--	--	(X)	X	(X)
Wohnzone	X	X	X	X	--	X	X	(X)
Gewerbe-zone	Keine Einschränkungen							
Landwirt-schaftszone	X	--	(X)	X	X	(X)	X	(X)

Art. 73 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 Sendeleistung über das bewilligte Maximum gemäss Standortblatt hinaus, unterliegen der Baubewilligungspflicht.

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

4 In Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der 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 Antennenanlagen sind nach Möglichkeit an bestehenden, Abs. 6 entsprechenden Standorten zu erstellen.

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

a) In **erster Linie** in

den 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 Zonen 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 In den Wohnzonen sind Antennenanlagen nur zum Empfang von Signalen oder für die Versorgung der Nachbarschaft der Anlage gestattet oder wenn sie auf den Standort angewiesen sind. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

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

Art. 74 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. 75 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.

Art. 76 Feuerpolizei / Brandschutz

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

Art. 77 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 und die Energie möglichst erneuerbar erzeugt wird. Verwiesen wird auf die kantonale Energiegesetzgebung.

Art. 78 Wärmepumpen / Klimatisationsgeräte

1 Aussengeräte für Luft-Wärmepumpen (auch Splitbauweise) sowie Klimatisationsgeräte haben einen minimalen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

2 Vorbehalten bleiben weitergehende Abstandvorschriften aufgrund der Lärmimmissionen.

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

4 In der Dorfkernzone sind prioritär innen aufgestellte Wärmepumpen und Klimatisationsgeräte vorzusehen.

Art. 79 Elektrische Leitungen

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

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

Art. 80 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. 81 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).

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.

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. 82 Parkierung und Parkplatzerstellungspflicht für Motorfahrzeuge

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

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

In der Regel ist 1 Parkplatz (Garagen- oder Abstellplatz) auf privatem Grund zu erstellen:

- pro Wohnung (jedoch max. 3);
- pro 3 Wohnungen (ein zusätzlicher PP);
- pro 2 Zimmer für Hotels;
- für je 5 m^2 öffentlich zugängliche Restaurationsfläche (ohne bewirtschaftete Aussenflächen und abgetrennte Säle, Küche, Sanitär-, Lager und Nebenräume) für Cafés / Restaurants.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dienstbarkeitsvertrag (Eintragung im Grundbuch) bereitzustellen vermag (Vorbehalt Parkplatzersatzgebühren gemäss Abs. 11).

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

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

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

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

Art. 83 Einstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen, Kehricht-Container-Platz

1 Bei Mehrfamilienhäusern mit 4 und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und geeignete Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen, die mindestens 15.00 m^2 und zusätzlich 1.50 m^2 pro Wohneinheit betragen, zu erstellen. Diese müssen leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

2 Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie Wohnhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten ist ein Kehricht-Container-Platz einzurichten.

Art. 84 Aussenraumgestaltung

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

2 Bei der Aussenraumgestaltung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Das Anlegen von Steingärten je Parzelle mit einer Fläche von mehr als 10 m^2 ist nicht zulässig. Das Anlegen von versiegelten Steingärten ist nicht gestattet.

3 Bei neu erstellten Wohnbauten sind auf der Bauparzelle gut besonnte und natürlich gestaltete Aufenthaltsbereiche anzulegen. Ihre Grundfläche muss in der Regel im Minimum 25 Prozent der Gebäudefläche (Summe der Fläche der projizierten Fassadenlinien), oder mindestens 50.00 m^2 betragen und ist in den Plänen der Baueingabe explizit auszuweisen. Sie dürfen nicht gleichzeitig anderen Zwecken dienen. Jeder hochstämmige Baum auf der Bauparzelle (bestehend und neu) ist beim Überschreiten der minimalen Grundfläche von 50 m^2 mit je 25 m^2 anrechenbar.

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

5 Der Baumbestand im Siedlungsgebiet ist möglichst zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Gemeinde kann die Pflanzung von neuen hochstämmigen Bäumen verlangen, sofern ein öffentliches Interesse (Orts- und Landschaftsbild, Beschattung, usw.) an der Pflanzung besteht.

6 Der Gemeinderat kann, um Renaturierungen und die oberflächige Versickerung zu fördern, in einem separaten Reglement die Festlegung einer «Entsieglungsgebühr» vorsehen. Die Details sind im genannten Reglement zu definieren.

Art. 85 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

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

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

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

Art. 86 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. 87 Benützung des öffentlichen Grundes

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

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

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

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

Art. 88 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. Kapitel Baubewilligung

Art. 89 Baubewilligungsverfahren

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

Art. 90 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

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

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

- Einfriedungen und Mauern ab einer Höhe von 1.00 m;
- Terrainveränderungen welche eine Höhe, bzw. Tiefe von 1.00 m überschreiten (Auf- und Abgrabungen, Terrassierungen);
- In der Dorfkernzone (Art. 19 BZR) unterliegen Änderung von jeglichen Bauelementen, Materialien und Farben, soweit sie für die architektonische Gestaltung mitbestimmend sind, sowie reine Unterhaltsarbeiten, der Bewilligungspflicht.

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

Art. 91 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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

a) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;

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

c) innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften:
   1. private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere;
   2. private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.00 m Höhe oder bis zu einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe;
   3. Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von drei Monaten;
   4. Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3.00 m^3 Inhalt.

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

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

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

Art. 92 Form und Inhalt des Baugesuchs

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

Art. 93 Baugespann - Profilierung

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

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

Art. 94 Meldepflicht / Baukontrollen

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

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

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

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

   2. das Vorhandensein eines Fixpunkts zur Festlegung der Höhenkoten.

c) während den Bauarbeiten, die Einhaltung:

   1. der Koten und Höhenlagen;

   2. der genehmigten Pläne;

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

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

   5. die Ausführung der Wärmedämmung.

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

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

[3] Die Baupolizeibehörden nehmen die Baukontrolle binnen 30 Arbeitstagen seit Empfang dieser Anzeige in Anwesenheit der Bauherrschaft oder ihres Vertreters vor. Nach dieser Frist können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung der Bauherrschaft von ihrer Verantwortung.

Art. 95 Wohn- und Nutzungsbewilligung

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

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

2. Kapitel Baupolizei

Art. 96 Anwendbare Bestimmungen

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

2 Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

Art. 97 Unterhalt von Bauten und Anlagen

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

2 Bauherrn und ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.

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

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

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

3. Kapitel Strafbestimmungen

Art. 98 Anwendbare Bestimmungen

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

4. Kapitel Kosten und Parteientschädigungen

Art. 99 Gebühren und Parteientschädigungen

a) in Baubewilligungsverfahren

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

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

3 Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

b) in baupolizeilichen Verfahren

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

V. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 100 Inkrafttreten

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

Anhänge:

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

Materielle Bauvorschriften (Zusammenfassung)

Anhang 1

Dieser Tabelle vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen gemäss den jeweiligen Zonenvorschriften ab Art. 19 ff. BZR.

Zone	**GFZ** max.	**GFZ** min.	**GH** in m	**AH** in m	**GA** in m	**kA** in m	**gA** in m	**GL** in m	**VG** max.	**BW**
Dorfkernzone D	--	--	*13.50	3.00	--	3.00	--	--	*3	offen oder ge-schlos sen
Wohnen W2	0.70	--	12.50	3.00	6.00	3.00	5.00	16.00	2	offen
Wohnen W3	1.10	0.70	15.50	3.00	6.00	3.00	6.00	25.00	3	offen
Wohnen W4	1.40	0.80	17.50	3.00	8.00	4.00	7.00	25.00	4	offen
Gewerbezone G	--	--	15.50	3.00	10.00	5.00	--	30.00	--	offen
Zone für touristische Aktivitäten ZtA	1.10	--	15.50	3.00	8.00	4.00	8.00	30.00	3	offen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	--	--	--	--	6.00	3.00		--	--	Offen oder ge-schlos sen
Freihaltezone FZ	--	--	--	--	--	--		--	--	--

Legende:

* Entsprechend der Mehrheit der umliegenden Bauten

GFZ = Geschossflächenziffer, vgl. Art. 66	kA = kleiner Grenzabstand, vgl. Art. 55
GH = Gesamthöhe, vgl. Art. 60	kA = grosser Grenzabstand, vgl. Art. 55
AH = Aushubhöhe, vgl. Art. 61	GL = Gebäudelänge, vgl. Art. 58
GA = Gebäudeabstand, vgl. Art 56	VG = zulässige Anzahl Vollgeschosse, vgl. Art. 64
	BW = Bauweise

Raumplanungsrelevante Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Normen

Anhang 2

		Bund	*Kanton*
210	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. 12. 1907	ZGB	
211.1	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24.3.1998		EGZGB
451	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. 6. 1966	NHG	
451.1	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. 1. 1991	NHV	
451.1	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. 11. 1998		kHNG
451.37	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 15. 12. 2016		BauG
705.100	Bauverordnung vom 22. 3. 2017		BauV
705.101	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. 9. 2005		IVHB
721.1	Gesetz über 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 15. 1. 2004		kEnG
730.100	Verordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. 2. 2011		VREN
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 Kantonaler Feuerversicherungen – Schutz und Brandabschnitte	VKF	
	Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute	VSS	
	Normen des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins	SIA	
	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz –Ortsbilder von nationaler Bedeutung	ISOS	
	Empfehlungen Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik	FAT	

Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften
Schützenswerte und ortsbildprägende Objekte

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

A. Schutzwürdige Objekte von nationaler oder kantonaler Zuständigkeit

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

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

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

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

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

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

B. Schutzwürdige Objekte von kommunaler Zuständigkeit

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

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

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

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

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

Abbruch nicht erlaubt.

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit von Sanierung-Umbau oder Abbruch-Neubau.

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

C. Andere inventarisierter Kategorien von kommunaler Zuständigkeit

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

a) aufgrund seines geringen Alters oder wegen mangelnder Kenntnisse oder

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

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

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

D. Andere inventarisierte Kategorien

0 abgebrochen Abgebrochenes oder zerfallenes Gebäude

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

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

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

Inhalt Pflichtenhefte QP und DNP **Anhang 4**

1. Quartierplan (QP) Brunnbiel

Die Parzellen Nr. 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028 und 1029 im Gebiet genannt «Brunnbiel» liegen eingangs Dorf, sind kleinstrukturiert parzelliert und unbebaut.

Art. 12 kRPG, bzw. Art. 9 BZR befugt die Gemeinde Eischoll 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 unbebaute Fläche von ca. 1'150 m^2 eingangs des Dorf Eischoll;
b. Die Parzellen sind kleinstrukturiert und erfordern eine Umlegung für eine zweckmässige Bebauung;
c. An der Eingangspforte zu Eischoll soll eine gut in das Ortsbild integrierte Bebauung erstellt werden und ein qualitätssicherndes Verfahren drängt sich auf (Studienauftrag oder Wettbewerb);
d. Dieses Gebiet gilt als erschlossen und bietet sich daher für eine entsprechende qualitativ hochstehende Überbauung an.

Die Gemeinde Eischoll hat beschlossen, dass für die obgenannten Parzellen ein Quartieplan (QP) erstellt werden muss. Ziel des Quartierplans ist es, die Gesamtheit der Bauten zu planen, um eine hohe Qualität und gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild sicher zu stellen. 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 und Baugruppen
- ✓ Erschliessungen (Strassen, Strom, Telefon, Wasser, Abwasser) sowie ein Unterhalts- und ein Beleuchtungskonzept
- ✓ Parkplatzkonzept (ev.Tiefgarage) und Besucherparkplätze
- ✓ Abfallbewirtschaftung, Grünflächen mit Verweilzone und/oder Spielplatz)
- ✓ Ev. Freihaltezone
- ✓ Wenn möglich und notwendig Etappierung aufzeigen

Naturgefahren

Anhang 5