



## EINWOHNERGEMEINDE ZERMATT

---

### Bau- und Zonenreglement

1999 / 2004 / 2010

---

Kapitel 1: Einleitung .....	4
Art. 1 - Zweck .....	4
Art. 2 - Geltungsbereich .....	4
Art. 3 - Verantwortliche Organe .....	4
Kapitel 2: Gemeindepläne .....	4
1. Übersicht .....	4
Art. 4 - Gemeinderichtplan .....	4
Art. 5 - Zonennutzungsplan .....	5
Art. 6 - Sondernutzungspläne .....	6
Art. 7 - Baulinienplan .....	6
Art. 8 - Zoneneinteilung .....	7
2. Bauzonen .....	7
Art. 9 - Dorfzonen (vergleiche Art. 74ff) .....	7
Art. 10 - Dorfzone D-A oder "Engere Dorfzone" .....	7
Art. 11 - Dorfzone D-B oder "Erweiterte Dorfzone" .....	8
Art. 12 - Dorfzone D-C oder "Dorfzone mit Freiflächen" .....	8
Art. 13 - Dorfzone D-D .....	8
Art. 14 - Kernzone K, K-A, K-B, K-SNP .....	8
Art. 15 - Wohnzone Z1, Z2, Z3 .....	9
Art. 16 - Dorfzone-Weiler DW, DW-A .....	10
Art. 17 - Gewerbezone G, G-A, G-B, G-C .....	10
Art. 18 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ö B+A .....	10
Art. 19 - Zone für touristische Bauten und Anlagen t B+A .....	11
Art. 20 - Zone für Verkehrsanlagen V .....	11
Art. 21 - Zone für Sport und Erholung S+E .....	11
3. Landwirtschaftszonen .....	11
Art. 22 - Landwirtschaftszone LZ .....	11
Art. 23 - Maiensässzone MZ .....	12
Art. 24 - Zone für landwirtschaftliche Bauten "Ärmiete" .....	12
4. Schutzzonen .....	12
Art. 25 - Landschaftsschutzzone L .....	12
Art. 26 - Naturschutzzone N .....	12
Art. 27 - Archäologische Schutzzonen A .....	13
5. Weitere Zonen .....	13
Art. 28 - Skisportzone S .....	13
Art. 29 - Freihaltezone FZ .....	13
Art. 30 - Abbau- und Deponiezonen A, D .....	14
Art. 31 - Quellschutzzone QZ .....	14
Art. 32 - Gefahrenzone GZ .....	14
Art. 33 - Wald und Baumbestände W .....	15
Art. 34 - Zone mit späterer Nutzungszulassung ZsN .....	15
Art. 35 - Übriges Gemeindegebiet üG .....	15
Kapitel 3: Baubewilligung .....	15
Art. 36 - Anspruch auf Baubewilligung .....	15
Art. 37 - Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen .....	16
Art. 38 - Form der Baugesuche .....	16
Art. 39 - Situationsplan und Baupläne .....	17
Art. 40 - Prüfung durch die Gemeinde .....	18
Art. 41 - Öffentliche Planaufgabe, Baugespann .....	18
Art. 42 - Einsprachen gegen Baugesuche .....	19
Art. 43 - Entscheid über das Baugesuch .....	19
Art. 44 - Baubeginn, Geltungsdauer, Projektänderung .....	19
Art. 45 - Baukontrolle .....	20
Kapitel 4: Bauvorschriften .....	21
1. Übersicht .....	21
Art. 46 - Bauvorschriften in den Bauzonen .....	21
Art. 47 - Bauvorschriften in den übrigen Zonen .....	21

2. Bauabstände .....	22
Art. 48 - Grenzabstand .....	22
Art. 49 - Gebäudeabstand .....	22
Art. 50 - Näherbaurecht, Grenzbaurecht .....	22
Art. 51 - Strassen- und Wegabstand .....	23
Art. 52 - Unterirdische Bauten .....	23
3. Nutzungsdichte .....	23
Art. 53 - Definition .....	23
Art. 54 - Anrechenbare Nutzungsfläche .....	23
Art. 55 - Anrechenbare Bodenfläche .....	24
Art. 56 - Zuschlag zur Nutzungsdichte .....	24
4. Baugestaltung .....	25
Art. 57 - Gebäudelänge .....	25
Art. 58 - Gebäudehöhe (Seitenhöhe, Firsthöhe) .....	25
Art. 58bis - Holzanteil der Fassaden .....	25
Art. 59 - Dachgestaltung .....	26
Art. 60 - Dachaufbauten .....	26
Art. 61 - Gestaltung der Fenster .....	26
Art. 62 - Antennen, Reklameschilder .....	26
5. Erschliessung, Umgebungsgestaltung und Bauarbeiten .....	27
Art. 63 - Baulanderschliessung .....	27
Art. 64 - Kinderspielplätze .....	27
Art. 65 - Bepflanzung, Einzäunungen .....	27
Art. 66 - Bauarbeiten .....	28
Art. 67 - Benützung des öffentlichen Grundes .....	28
Art. 68 - Unterhalt der Bauten .....	28
6. Schutzvorschriften .....	28
Art. 69 - Gesundheit .....	28
Art. 70 - Lärmschutz .....	28
Art. 71 - Schutz des Ortsbildes .....	29
Art. 72 - Schützenswerte Bauten .....	29
Art. 73 - Schutz von Wasserläufen .....	29
7. Besondere Bestimmungen für die Dorfzonen .....	30
Art. 74 - Bestimmungen für die Dorfzone D-A .....	30
Art. 75 - Bestimmungen für die Dorfzone D-B .....	30
Art. 76 - Bestimmungen für die Dorfzone D-C .....	30
8. Besondere Bauvorschriften für die Weilerzonen FW, DW .....	31
Art. 77 - Bauweise DW, FW .....	31
Art. 78 - Nutzungsdichte DW, FW .....	31
Art. 79 - Gestaltung der Bauten DW, FW .....	31
Art. 80 - Erschliessung DW, FW .....	33
Kapitel 5: Schluss- und Strafbestimmungen .....	33
Art. 81 - Gebühren .....	33
Art. 82 - Übertretungen, Verjährung .....	33
Art. 83 - Ausnahmegewilligungen .....	34
Art. 84 - Beschwerden .....	34
Art. 85 - Inkrafttreten .....	35

# Kapitel 1: Einleitung

## Art. 1 - Zweck

<sup>1)</sup>Das vorliegende Baureglement soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet fördern.

## Art. 2 - Geltungsbereich

<sup>1)</sup>Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonennutzungsplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es ist für das ganze Gemeindegebiet gültig. Es ist anwendbar auf alle Bauten und Anlagen, welche ganz oder teilweise neu erstellt, abgebrochen oder umgebaut werden oder deren Zweckbestimmung geändert werden soll.

<sup>2)</sup>Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts bleiben vorbehalten (vgl. Übersicht im Anhang).

## Art. 3 - Verantwortliche Organe

<sup>1)</sup>Der Gemeinderat lässt die notwendigen Pläne und Baureglemente ausarbeiten, legt sie den zuständigen Organen zur Genehmigung vor und beaufsichtigt deren Anwendung. Er kann eine Baukommission ernennen oder Experten bestimmen, welche die Geschäfte vorbereiten und ihm Antrag stellen.

<sup>2)</sup>Für die Erteilung der Baubewilligung sind innerhalb der Bau- und Maiensässzone der Gemeinderat, ausserhalb der Bauzone die kantonalen Instanzen zuständig.

<sup>3)</sup>Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung mit den Plänen ist der Bauherr verantwortlich. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortung für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

# Kapitel 2: Gemeindepläne

## 1. Übersicht

### Art. 4 - Gemeinderichtplan

<sup>1)</sup>Ein Gemeinderichtplan dient als Grundlage für künftige Planungsarbeiten. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines noch überschaubaren Zeitraumes und wird je nach dieser Entwicklung weiterbearbeitet. Insbesondere können in einem oder mehreren Richtplänen aufgeführt sein:

- die Entwicklung und der wünschbare spätere Zustand der verschiedenen Baugebiete sowie der Sport- und Erholungsanlagen (Skigebiete, Erschliessungseinrichtungen, Wanderwege, Golf usw.);
- der Ausbau der Verkehrsanlagen und die Erschliessung der Baugebiete;

- Flächen für künftige öffentliche Bauten und Anlagen;
- Angaben über Schutzzonen der Landschaft und der Ortsbilder sowie der Fauna und Flora;
- die Hauptanlagen der Versorgung und Abwasserbeseitigung;
- die eventuellen Entwicklungsetappen.

<sup>2)</sup>Der Gemeinderichtplan hat noch keine Rechtskraft. Er bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung ihrer Rechte, sofern er nicht durch übergeordnetes Recht oder durch Urversammlungsbeschluss und Homologation durch den Staatsrat verbindlich erklärt wird.

## Art. 5 - Zonennutzungsplan

<sup>1)</sup>Der Zonennutzungsplan bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und ist durch die Urversammlung zu genehmigen. Um Rechtskraft zu haben, muss er nach erfolgter Annahme durch die Urversammlung vom Staatsrat homologiert werden.

<sup>2)</sup>Der Zonennutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

a) Bauzonen (Plan Mst. 1:2'000)

Der Zonenplan teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete im Siedlungsbereich. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- weitgehend überbaut ist oder
- voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

b) Landwirtschaftszonen (Plan Mst. 1:2'000 und 1:10'000)

Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

- sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder
- im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

c) Schutzzonen (Plan 1:10'000 und 1:25'000)

Schutzzonen umfassen

- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
- besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften,
- bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler,
- Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

d) Weitere Zonen

Zusätzlich können gemäss Art. 18 RPG weitere Nutzungszonen wie Zonen für Sport und Erholung, Skisportzonen, Freihaltezonen, Deponie- und Abbauzonen, Quellschutzzonen und Gefahrenzonen bestimmt werden.

<sup>3)</sup>Der Nutzungsplan kann auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (Bauentwicklungszonen).

## Art. 6 - Sondernutzungspläne

<sup>1)</sup>Der Gemeinderat ist befugt, in klar begrenzten Teilen des Gemeindegebietes die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen zu beschliessen.

<sup>2)</sup>Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

a) Detailnutzungsplan

Der Detailnutzungsplan bezeichnet für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Raumplanungsmassnahmen und regelt die Nutzungsart des Bodens im einzelnen.

b) Quartierplan

Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassées der im Planungssperimeter zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und kann die Überbauung des Areals nach dem Zonennutzungsplan ausschliessen.

Zum Quartierplan kann ein Reglement erstellt werden, welches die Merkmale dieses Quartiers sowie die Vorschriften betreffend Gestaltung, Verkehr, Umwelt und eventuell auch die Ausführungstermine enthält.

Bei Erfüllung von besonderen öffentlichen Interessen wie entschädigungsloses Abtreten von Landanteilen für Strassen und Wege, Freihaltung von Skipisten und Durchfahrten usw. kann der Gemeinderat im Rahmen der Bestimmungen von Art. 56 einen angemessenen Zuschlag zur Nutzungsdichte gewähren.

Der Quartierplanperimeter hat mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Land zu umfassen.

c) Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan weist einen höheren Detaillierungsgrad auf als der Quartierplan und legt in besonderem Ausmass die Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Plätzen, Freiflächen und Fussgängerbereichen fest.

<sup>3)</sup>Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung verbinden.

<sup>4)</sup>Werden bei den Sondernutzungsplänen die Vorschriften des Zonennutzungsplanes und dieses Zonenreglementes eingehalten, ist zur Inkraftsetzung das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen richtet sich das Verfahren nach Artikel 33 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

## Art. 7 - Baulinienplan

<sup>1)</sup>Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende und projektierte Strassen und Plätze gebaut werden kann. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss er nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes vom Staatsrat homologiert werden.

## Art. 8 - Zoneneinteilung

<sup>1)</sup>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

	<u>Kurzbezeichnung</u>
a) <u>Bauzonen</u> Mst. 1:2'000 (Dorf, Aroleid, Findeln)	
Dorfzone D	D-A, D-B, D-C, D-D
Kernzone K	K-A, K-B, K-SNP
Wohnzone Z1	Z1-C
Wohnzone Z2	Z2-A, Z2-B, Z2-C
Wohnzone Z3	Z3-A, Z3-B, Z3-C, Z3-F
Dorfzone-Weiler	DW, DW-A
Ferienhauszone-Weiler	FW, FW-A
Gewerbezone G	G-A, G-B, G-C
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	ö B+A
Zone für touristische Bauten + Anlagen	t B+A
Zone für Verkehrsanlagen	V
Zone für Sport + Erholung	S+E
b) <u>Landwirtschaftszonen</u> Mst. 1:2'000 und 1:10'000	
Landwirtschaftszone (1.+2. Priorität)	LZ
Maiensässzone	MZ
c) <u>Schutzzonen</u> Mst. 1:2'000 und 1:10'000	
Landschaftsschutzzone	L
Naturschutzzone	N
Archäologische Schutzzonen	A
d) <u>Weitere Zonen</u> Mst. 1:10'000 und 1:25'000	
Skisportzone	S
Freihaltezone	FZ
Deponiezone	D
Quellschutzzone	QZ
Gefahrenzone	GZ
Wald und Baumbestände	W
Zone mit späterer Nutzungszulassung	ZsN
Übriges Gemeindegebiet	üg

## 2. Bauzonen

### Art. 9 - Dorfzonen (vergleiche Art. 74ff)

<sup>1)</sup>Die Dorfzonen umfassen den Kernbereich des Dorfes. Sie sind für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dienen zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung des Dorfes.

### Art. 10 - Dorfzone D-A oder "Engere Dorfzone"

<sup>1)</sup>Diese Zone umfasst die dicht zusammenstehenden Gebäudegruppen der alten Dorfteile und der Bahnhofstrasse. Die erhaltenswerten Bauten werden im Inventar der schützenswerten Bauten bezeichnet und nach folgenden Kategorien unterschieden:

- a) **Kategorie I**  
Historische oder in ihrer baulichen Eigenart bedeutsame Gebäude, die als solche zu erhalten bzw. zu restaurieren sind. Es sind nur geringfügige äussere Veränderungen vorzunehmen, welche den Charakter der Bauten in keiner Weise stören.
- b) **Kategorie II**  
Bauten, deren Fassaden in ihrer Eigenart zu erhalten oder wieder zu erstellen sind. Bauliche Veränderungen müssen sich diesem Charakter anpassen.
- c) **Kategorie III**  
Diese Bauparzellen können neu überbaut werden, doch haben die Neubauten einer festgelegten Strassen- oder Gebäudelinie zu folgen und in der Dimension, Form und Materialwahl auf das Dorf und die umliegenden Bauten Rücksicht zu nehmen.

#### **Art. 11 - Dorfzone D-B oder "Erweiterte Dorfzone"**

<sup>1)</sup>Die erweiterte Dorfzone umfasst an die alten Dorfkerne angrenzende Baugebiete, in welchen neben der Wahrung der alten Dorfbilder die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen ist.

#### **Art. 12 - Dorfzone D-C oder "Dorfzone mit Freiflächen"**

<sup>1)</sup>In der Dorfzone D-C sollen neben der Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten bestimmte Frei- und Grünflächen erhalten bleiben. Diese Freiflächen können bei der Berechnung der Nutzungsdichte in eine angrenzende Überbauung miteinbezogen werden. Die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv festgelegt. Eine unterirdische Bebauung kann gestattet werden.

<sup>2)</sup>In der Dorfzone "**D-C Erdgeschoss**" darf erdgeschossig gebaut werden.

#### **Art. 13 - Dorfzone D-D**

<sup>1)</sup>In der Dorfzone D-D darf das Erdgeschoss im Rahmen der im Plan 1:1'000 und 1:2'000 (SNP) festgelegten Baulinien ohne Längenbeschränkung ausgebaut werden.

<sup>2)</sup>Die genauen Grenzlinien und Nutzungen werden in einem Sondernutzungsplan festgelegt.

#### **Art. 14 - Kernzone K, K-A, K-B, K-SNP**

<sup>1)</sup>Die Kernzone ist für Wohn-, Laden-, Geschäfts-, Verwaltungs- und kulturelle sowie gewerbliche Bauten bestimmt.

<sup>2)</sup>In der Kernzone K-A (Vorbehalt Lawinen) darf nur unterirdisch gebaut werden, sofern der Zugang von der Kernzone K aus gesichert und die Zustimmung der kantonalen Forstinstanzen vorliegt.

<sup>3)</sup>In der Kernzone K-B (Vorbehalt Wald) darf nur gebaut werden, sofern die Zustimmung der kantonalen Forstinstanzen vorliegt.

<sup>4)</sup>In der Kernzone K-SNP darf nur im Rahmen der Bestimmungen des Quartierplanes Oberematten und seiner privatrechtlichen Vereinbarungen gebaut werden.

## **Art. 15 - Wohnzone Z1, Z2, Z3**

<sup>1)</sup>Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Neben Wohnbauten sind ausschliesslich nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Ferienheime, Restaurants- und Barbetriebe sind in den Wohnzonen zulässig, sofern die notwendigen Massnahmen zur Milderung der Immissionen getroffen werden.

### **a) Wohnzone Z1:**

- In der Wohnzone Z1-C wird keine Längenbeschränkung vorgeschrieben und die ND (inkl. Bonus) beträgt max. 1.4.

### **b) Wohnzone Z2:**

- In der Wohnzone Z2-A (Vorbehalt Lawinen) darf nur mit der Zustimmung der kantonalen Forstinstanzen gebaut werden.
- In der Wohnzone Z2-B darf nur im Rahmen eines Baurechtstransportes im Interesse des Dorfbildschutzes oder der Pistensicherung gebaut werden.
- In der Wohnzone Z2-C beträgt die maximale Gebäudelänge 20 m und die ND (inkl. Bonus) max. 1.1.

### **c) Wohnzone Z3:**

- In der Wohnzone Z3-A wird im Erdgeschoss auf die Beschränkung der Gebäudelänge verzichtet, sofern im Rahmen eines Sondernutzungsplanes gebaut wird. Baurechtstransporte sind bei Eintrag ins Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde erlaubt.
- In der Wohnzone Z3-B darf nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes im Interesse der Pistensicherung gebaut werden. Die im Zonenplan eingetragenen Pisten sind verbindlich. Geringfügige Abweichungen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden. Die Nutzungsdichte der Pistenflächen in der Bauzone kann auf die Nachbarflächen übertragen werden.
- Die Freihaltezone Z3-F muss zum Schutz der Kapelle freigehalten werden. Die Nutzungsdichte darf verdoppelt auf die angrenzende Zone Z3-A übertragen werden.

## **Art. 16 - Dorfzone-Weiler DW, DW-A**

### **Ferienhauszone- Weiler FW, FW-A (vergleiche Art. 77ff)**

<sup>1)</sup>Die Dorf- und Ferienhauszonen in den Weilern von Zermatt dienen der Erhaltung ihrer baulichen und landschaftlichen Eigenart.

a) In der Dorfzone DW-A darf nur im Rahmen eines Detailnutzungsplanes gebaut werden (vergleiche Art. 77).

In der Zone FW-A darf nur im Rahmen eines Baurechtstransportes im Interesse des Dorfbildschutzes oder der Pistensicherung gebaut werden.

b) In den Baugebieten von Findeln werden Baubewilligungen für Neu- und Umbauten nur erteilt, wenn die Bauten für Ortsansässige oder in Zermatt Heimatberechtigte und deren Familien erstellt werden.  
Bodeneigentümer, welche seit 01. Januar 1986 im Besitze einer nachmaligen Bauparzelle sind und Bauwillige, welche seit mindestens fünf aufeinanderfolgenden Jahren in Zermatt ansässig sind, gelten ebenfalls als bauberechtigt. Ein Weiterverkauf darf nur an Bauberechtigte erfolgen. Die Bedingungen zur Baubewilligung oder für den Verkauf der Baute ist im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

## **Art. 17 - Gewerbezone G, G-A, G-B, G-C**

<sup>1)</sup>In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Wohngebäude müssen den Bedingungen der Wohnzone 2 entsprechen.

<sup>2)</sup>In der Gewerbezone G-A sind wegen Lawinengefahr nur unterirdische Bauten zulässig, sofern deren Eingang oder Einfahrt nicht in der roten Lawinenzonenzone liegt. Erdgeschoss in der Zone G-A, welche bergseits vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, gelten als unterirdische Bauteile.

<sup>3)</sup>Die Gewerbezone G-B nach Sondernutzungsplan (SNP) ist für den Materialabbau und die dazugehörenden technischen Einrichtungen bestimmt.

<sup>4)</sup>Die Gewerbezone G-C nach Sondernutzungsplan (SNP) in den "Ärmiete" dient ausschliesslich dem Kraftwerk EWZ AG. Es sind nur betriebsbedingte Bauten und Anlagen erlaubt.

## **Art. 18 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ö B+A**

<sup>1)</sup>Diese Zone dient der Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen vom Gemeinderat bestimmten Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

<sup>2)</sup>Es gelten die kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen.

## **Art. 19 - Zone für touristische Bauten und Anlagen t B+A**

<sup>1</sup>)In der Zone für touristische Bauten und Anlagen SNP auf der Riffelalp sind Hotelbauten und weitere touristische Einrichtungen, welche ehemaligen Bauten und Anlagen entsprechen, gestattet. Die entsprechenden Bauvorschriften sind in Art. 46 festgelegt.

<sup>2</sup>)In der Zone touristische Bauten und Anlagen "Bahnhofareal" können auf der Perronüberdeckung touristische Bauten im öffentlichen Interesse (z.B. Kongresszentrum) erstellt werden, sofern die zuständigen kantonalen Instanzen die Bauten bezüglich der Lawinengefährdung bewilligen können. Die maximale Höhe über rohe Perronüberdeckung darf 9 m nicht überschreiten. Die übrigen Bauvorschriften sind in Art. 46 festgelegt.

## **Art. 20 - Zone für Verkehrsanlagen V**

<sup>1</sup>)Die Zone für Verkehrsanlagen umfasst alle dem Verkehr (Bahnen, Strassen, Wege, Heliport) dienenden Flächen. Die Bauvorschriften richten sich nach den öffentlichen und betrieblichen Bedingungen und werden im Einzelfall festgelegt.

## **Art. 21 - Zone für Sport und Erholung S+E**

<sup>1</sup>)Die Zone für Sport und Erholung ist für Sport-, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet.

<sup>2</sup>)Die weiteren Bestimmungen der Sport- und Freizeitanlagen sind über ein Quartierplanverfahren festzulegen.

## **3. Landwirtschaftszonen**

### **Art. 22 - Landwirtschaftszone LZ**

<sup>1</sup>)In den Landwirtschaftszonen dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und den damit verbundenen Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

<sup>2</sup>)Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut kantonalem Richtplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. und 2. Priorität (inkl. Alp- und Sömmerungsweiden) im Nutzungsplan dargestellt.

<sup>3</sup>)In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

#### **Art. 23 - Maiensässzone MZ**

<sup>1)</sup>In der Maiensässzone dürfen bestehende Bauten und Anlagen nach den Bestimmungen von Art. 28 bis 30 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) erneuert, geändert oder wieder aufgebaut werden. Neubauten sind nur in den Gebieten zulässig, die durch den Erlass von Detailnutzungsplänen und nach Erstellen eines Hinweisinventars ausgeschieden werden.

<sup>2)</sup>Für die Maiensässzone erarbeitet die Gemeinde ein Reglement, das die genauen Gestaltungsbestimmungen und die Bestimmungen für die Erschliessung festhält.

<sup>3)</sup>Die Kosten für Planung, Erschliessung und Unterhalt in der Maiensässzone gehen ganz oder teilweise zu Lasten der Grundeigentümer.

#### **Art. 24 - Zone für landwirtschaftliche Bauten "Ärmiete"**

<sup>1)</sup>In der Zone für landwirtschaftliche Bauten in den "Ärmiete" dürfen im Rahmen eines Detailnutzungsplanes landwirtschaftliche Bauten erstellt werden, sofern die zuständigen kantonalen Stellen die entsprechenden Standorte bezüglich Lawinsicherheit und allfällige bauliche Massnahmen geprüft und festgelegt haben. Die Stallbauten müssen bergseits vollständig in den Hang gebaut und die Dächer in der entsprechend verlangten Festigkeit verankert sein.

<sup>2)</sup>Der Zugang muss vom rechten Vispaufer aus durch eine neue Brücke lawinensicher angelegt sein.

### **4. Schutzzonen**

#### **Art. 25 - Landschaftsschutzzone L**

<sup>1)</sup>Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

<sup>2)</sup>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.

<sup>3)</sup>Werden Hecken, Feld- und Ufergehölz oder markante Einzelbäume beseitigt, sind Ersatzbepflanzungen vorzunehmen.

#### **Art. 26 - Naturschutzzone N**

<sup>1)</sup>Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

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

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

<sup>4)</sup>Werden Hecken, Feld- und Ufergehölz oder markante Einzelbäume beseitigt, sind Ersatzbepflanzungen vorzunehmen.

#### **Art. 27 - Archäologische Schutzzonen A**

<sup>1)</sup>Bei Baugesuchen in dieser Zone weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in einer archäologisch geschützten Zone befindet. Vor den Aushubarbeiten ist das Baugesuchsdossier zur Vormeinung an die kantonale Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zu überweisen und allenfalls nach deren Anweisungen Sondierungen sowie Ausgrabungen vorzunehmen.

<sup>2)</sup>Mehrkosten infolge durch die Sondierungen oder Ausgrabungen bedingter Mehrarbeiten gehen zu Lasten des Amtes für Archäologie.

### **5. Weitere Zonen**

#### **Art. 28 - Skisportzone S**

<sup>1)</sup>Die Skisportzone umfasst das für die Ausübung des alpinen und nordischen Skisportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als begründet erscheinen lassen. Die Skisportzone kann mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Baubeschränkung versehen werden.

<sup>2)</sup>Der Gemeinderat kann verfügen, dass im Perimeter der Skipisten nur aufgrund eines Quartierplanes mit eventueller Baulandumlegung gebaut wird.

<sup>3)</sup>Auch kann er verlangen, dass im Gebiet der Skipisten und Loipen bestehende Einfriedungen vor der Wintersaison demontiert werden. Im Bereich der Skipisten dürfen keine Stütz- oder Umgebungsmauern erstellt werden.

<sup>4)</sup>Der Gemeinderat kann Baurechtsverlegungen bewilligen und laut Art. 56 zu diesem Zwecke auch einen Zuschlag zur Ausnutzung (Bonus) gewähren.

<sup>5)</sup>Die technische Beschneidung der Skipiste ist gestattet. Die gesetzlichen Bewilligungsverfahren sowie die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Grundsätze des Richtplankoordinationsblattes D. 10 des kantonalen Richtplanes sind dabei einzuhalten.

#### **Art. 29 - Freihaltezone FZ**

<sup>1)</sup>Die Freihaltezonen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufeln und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden.

<sup>2)</sup>Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

## **Art. 30 - Abbau- und Deponiezonen A, D**

- <sup>1)</sup>Jede Abbaustelle und Deponie ist bewilligungspflichtig und ist im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen. Zuständig für die Erteilung der Bewilligung ist der Kanton.
- <sup>2)</sup>Ausserhalb dieser bewilligten Zonen sind keine Ablagerungen und Abbauarbeiten erlaubt.
- <sup>3)</sup>Jede Ablagerung muss umweltgerecht erfolgen. Dazu wird auf die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG).

## **Art. 31 - Quellschutzzone QZ**

- <sup>1)</sup>Die Quellschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl vor schleichender wie auch vor unfallbedingter Verunreinigung zu schützen. Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

## **Art. 32 - Gefahrenzone GZ**

- <sup>1)</sup>Gefahrenzonen sind Geländeabschnitte, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgewalten (Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturgefahren) bedroht sind.

### A) Gefahrenzone 1 (rot)

Gefahrenzone 1 sind Gebiete mit starker potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren oder erheblichen Sachwerten führen können. Unterirdische Bauten dürfen entsprechend den in der Zonenordnung dargestellten Lawinenzonen erstellt werden, sofern Zugang und Zufahrt ausserhalb dieser Zone liegen.

### B) Gefahrenzone 2 (blau)

Gefahrenzone 2 sind Gebiete mit schwacher potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat ist berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehren, wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung einer Baute zu verlangen.

- <sup>2)</sup>Im Falle schwerer Gefahr kann der Gemeinderat weitere Massnahmen wie Evakuierung oder Sperrung der Gefahrengebiete anordnen.

- <sup>3)</sup>Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

### **Art. 33 - Wald und Baumbestände W**

<sup>1</sup>) 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 einer anderen Nutzung zugeführt werden.

<sup>2</sup>) Die Begrenzung der Waldareale wird durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.

### **Art. 34 - Zone mit späterer Nutzungszulassung ZsN**

<sup>1</sup>) In der Zone mit späterer Nutzungszulassung erfolgt die definitive Einzonung erst nachdem ein eigens für diese Zone durchgeführtes Bewilligungsverfahren gemäss Art. 33ff kRPG abgeschlossen ist.

### **Art. 35 - Übriges Gemeindegebiet üG**

<sup>1</sup>) Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zu einer bereits festgelegten Nutzungszone gehören.

<sup>2</sup>) In begründeten Ausnahmefällen kann eine Baubewilligung für standortgebundene Bauten im Sinne von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) erteilt werden.

## **Kapitel 3: Baubewilligung**

### **Art. 36 - Anspruch auf Baubewilligung**

<sup>1</sup>) Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden, in ästhetischer Hinsicht befriedigen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup>) Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, hat die Rechtsanwendung koordiniert zu erfolgen. Die Baubewilligung ist jedoch erst zuzustellen, wenn die allenfalls nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen.

<sup>3</sup>) Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann von dieser Bestimmung abweichen, wenn eine andere Bewilligungsfolge aus besonderen Gründen zweckmässig ist.

<sup>4</sup>) Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in diesem Reglement nicht anderweitig festgelegt sind, nach der kantonalen Gesetzgebung.

## **Art. 37 - Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen**

<sup>1)</sup>Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist eine Baubewilligung einzuholen für:

- a) Neubauten jeder Art, inbegriffen Provisorien;
- b) An-, Auf- und Umbauten;
- c) Einrichtungen für Wohn- und Arbeitsräume in bisher anderweitig benutzten Räumen;
- d) das ganze oder teilweise Abbrechen;
- e) Einrichtungen und Änderungen von Feuerungsstätten jeder Art, von Rauchableitungen und anderen Installationen, die eine Brandgefahr darstellen könnten (z.B. Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen entzündbare Stoffe gehandhabt werden);
- f) Veränderungen an Aussenwänden und Dächern sowie das Anstreichen bestehender Gebäude;
- g) Abwasseranlagen und Gruben;
- h) Privatstrassen und Wege;
- i) Antennen, Schaukästen, Warenautomaten, Reklameplakate und -einrichtungen;
- k) Einfriedungen, Terrassierungen und Mauern entlang von Wegen, Plätzen und Skipisten sowie Schwimmbassins;
- l) Campingplätze und das Aufstellen von Wohnwagen, beweglichen Baracken etc.;
- m) alle Arbeiten, welche die Oberflächengestaltung (Aufschüttungen, Steinbrüche, Materiallagerungen usw.), das Landschaftsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch usw.) oder das Ortsbild merklich verändern.

## **Art. 38 - Form der Baugesuche**

<sup>1)</sup>Zur Erlangung einer Baubewilligung hat der Bauherr ein schriftliches Gesuch unter Verwendung der dazu bestimmten Formulare an den Gemeinderat einzureichen. Das Gesuch ist in jedem Fall vom Eigentümer der Parzelle zu unterzeichnen oder dessen Vollmacht zugunsten des Gesuchsstellers beizulegen. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn ein, so ist der Gemeinderat unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen.

<sup>2)</sup>Das Gesuch ist in siebenfacher Ausführung an den Gemeinderat zu richten. Es enthält folgende auf Normalformat (21 x 29.7 cm) gefaltete Pläne und Dokumente, wovon jeweils ein Exemplar die Originalunterschrift tragen muss:

- a) das Baugesuchsformular des Kantons vollständig ausgefüllt und unterzeichnet;
- b) einen Ausschnitt der Landeskarte im Massstab 1:25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch einen roten Punkt;
- c) einen Katasterauszug mit Angabe von Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen;
- d) den Situationsplan, Auszug aus dem Grundbuchplan und ausgeführt vom offiziellen Grundbuchgeometer. Dieser Plan muss eine genügend grosse Zone um das fragliche Grundstück aufweisen und die bestehenden Nachbargrundstücke in möglichst vollständigem Umfang angeben;

- e) die Baupläne (Grundrisse, Schnitte und Fassadenpläne, welche zum Verständnis des Projektes notwendig sind) im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50;
- f) die notwendigen Unterlagen für die Zivilschutzbauten und für Behälter zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten;
- g) die Berechnung der Nutzungsdichte;
- h) der energietechnische Massnahmenachweis, Nachweis der genügenden Wärmedämmung;
- i) bei Gesuchen für den Umbau von Gebäuden sind Fotos von allen Fassaden sowie vom Umbauobjekt in der Gebäudegruppe beizulegen.

<sup>3)</sup>Die Eingabepläne müssen technisch korrekt ausgeführt sein. Undeutliche oder mangelhafte, beziehungsweise nur skizzenhafte Pläne werden zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen. Für die Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Ansichtsplänen photographische Reproduktionen oder Darstellungen hiervon mit Eintragung der beabsichtigten Vorrichtung und Massangabe vorgelegt werden.

<sup>4)</sup>Der Gemeinderat kann weitere Dokumente (Fotos des derzeitigen Zustandes, Fotomontagen usw.) oder die Herstellung eines Modells verlangen, wenn er dies zur besseren Beurteilung des Werkes als notwendig erachtet.

## **Art. 39 - Situationsplan und Baupläne**

<sup>1)</sup>Dem Baugesuch sind folgende Pläne beizulegen:

1. Situationsplan mit folgendem Inhalt:

- a) Die Bauparzelle mit Nummer und Fläche, die Nachbarparzellen mit Nummer und Eigentümernamen, die Koordinaten, die zulässige Nutzungsdichte und die Nutzungszone;
- b) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- c) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Bau- und Strassenlinien;
- d) die Verkehrswege, die bestehenden und die projektierten Zufahrten, Zugänge und Durchgangsrechte, Bauabstände, sowie die Abstellplätze für Fahrzeuge und Kehrlichtcontainer;
- e) die Wälder, Baumgruppen, Wasserläufe, Hochspannungsleitungen sowie deren Abstand zur Baute;
- f) die Abstände zwischen vorgesehener Baute und Eigentumsgrenze oder anderen Bauten auf gleichem Grundstück;
- g) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die neu projektierten Bauten und die Umbauten in roter sowie abzubrechende Gebäude in gelber Farbe;
- h) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenkoten. Die Höhenangabe muss in Beziehung mit den in den Bauplänen eingetragenen Höhen stehen;
- i) den Verlauf der Abwasserkanalisation (mit Angabe der Lage der Kontrollschächte, der Leitungsdurchmesser und -gefälle) bis zum Anschluss an die öffentliche Leitung. Kann das Gebäude nicht an eine öffentliche Leitung angeschlossen werden, so muss nachgewiesen werden, wie das Abwasser behandelt werden soll;
- k) den vorgesehenen Anschluss an das Trinkwasser und das Stromversorgungsnetz sowie den Standort des nächsten Hydranten sowie den Standort der vorgesehenen Brennstoff- und Energieanlagen.

## 2. Baupläne mit folgendem Inhalt:

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen, der Materialien sowie der übrigen Einrichtungen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhe, des natürlich gewachsenen Bodens, des fertigen Bodens sowie Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhenkoten. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan und im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) die Pläne sämtlicher Fassaden mit Angabe der Giebel- und Seitenhöhe, des Verlaufes des natürlich gewachsenen Bodens, sowie des fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsarbeiten mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten sowie der Bepflanzung;
- e) bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäude in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber und die neuen projektierten Bauten in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen;
- f) bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben.

<sup>2)</sup>Vorbehalten bleiben die durch kantonale Bestimmungen zusätzlich verlangten Angaben und Unterlagen.

### **Art. 40 - Prüfung durch die Gemeinde**

<sup>1)</sup>Nach Erhalt der Baueingabe prüft die Gemeindebehörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Innert zehn Tagen weist sie vorschriftswidrige und unvollständige Baueingaben an den Gesuchsteller zur Verbesserung zurück.

<sup>2)</sup>Die zuständige Behörde kann zur Verbesserung und Vervollständigung eine Frist ansetzen. Bei Nichtbeachtung der Frist wird auf das Gesuch nicht eingetreten. Der Nichteintretensentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.

<sup>3)</sup>Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller nicht beantragt hat, bewilligt werden könnte, so macht ihn die Gemeindebehörde innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.

<sup>4)</sup>Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller der Gemeindebehörde innert 30 Tagen mitteilt, er beharre auf seiner Baueingabe. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen.

### **Art. 41 - Öffentliche Planauflage, Baugespann**

<sup>1)</sup>Die bewilligungspflichtigen Baugesuche werden von der Gemeindeverwaltung spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

<sup>2)</sup>Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche kein Interesse Dritter berühren, kann von einer Veröffentlichung abgesehen werden.

<sup>3)</sup>Der Gemeinderat kann die Aufstellung des Baugespannes verlangen, welches die künftige Gestalt der Baute erkennen lässt. Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches und ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

<sup>4)</sup>Vor Aushubbeginn ist der Fixpunkt zur offiziellen Höhenvermessung (Nullpunkt) durch das Bauamt der Gemeinde festzulegen. Die Bauleitung ist verpflichtet, rechtzeitig mit dem Bauamt diesbezüglich Kontakt aufzunehmen.

#### **Art. 42 - Einsprachen gegen Baugesuche**

<sup>1)</sup>Allfällige Einsprachen gegen das Bauprojekt sind spätestens 10 Tage nach der Veröffentlichung auf der Gemeinde schriftlich und eingeschrieben einzureichen. Sie sind zu begründen. Die Gemeindeverwaltung berücksichtigt nur Einsprachen, welche öffentlich-rechtliche Vorschriften betreffen. Privatrechtliche Einsprachen werden dem Gesuchsteller als Rechtsverwahrung mitgeteilt.

<sup>2)</sup>Zur Einsprache sind befugt:

- a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren schützenswerten Interessen betroffen sind;
- b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist.

<sup>3)</sup>Das Einspracheverfahren kann eine Einigungsverhandlung umfassen.

#### **Art. 43 - Entscheid über das Baugesuch**

<sup>1)</sup>Nach Ablauf der Einsprachefrist holt der Gemeinderat nötigenfalls die Stellungnahmen oder Bewilligungen der kantonalen Amtsstellen ein und trifft den Baumentscheid.

<sup>2)</sup>Bauvorhaben, die eine kantonale Baubewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen an das kantonale Bausekretariat weiter.

<sup>3)</sup>Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 10 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

<sup>4)</sup>Die Entscheide des Gemeinderates können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit Beschwerde an den Staatsrat weitergezogen werden (vgl. Art. 84 Beschwerden).

#### **Art. 44 - Baubeginn, Geltungsdauer, Projektänderung**

<sup>1)</sup>Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Rechtsnachfolger können von einer Baubewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war, nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzung selbst erfüllen.

- <sup>2)</sup>Vor der Erteilung der erforderlichen Baubewilligung dürfen die Arbeiten nicht ausgeführt werden. Der mit Bauarbeiten Beauftragte muss sich vergewissern, dass die erforderlichen Bewilligungen vorliegen.
- <sup>3)</sup>Die Baubewilligung erlischt, wenn innert einer Frist von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung nicht mit dem Bau begonnen wurde. Der Bau gilt als begonnen, wenn die Fundamente betoniert werden.
- <sup>4)</sup>Wenn die Arbeiten nach Ablauf der erteilten Bewilligungsfrist zwar begonnen, aber seit mehr als einem Jahr eingestellt sind, kann die Vollendung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls der Abbruch der begonnenen Baute mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt werden.
- <sup>5)</sup>Die Baute muss gemäss den genehmigten Plänen ausgeführt werden. Nachträgliche Planänderungen sind dem Gemeinderat vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten bekanntzugeben und durch vollständige Unterlagen zu belegen.
- <sup>6)</sup>Ist das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen (Erschliessung, Standort, Volumen, Geschosszahl, Geschosseinteilung, Zweckbestimmung, äussere Gestaltung) erheblich geändert, muss die Änderung Gegenstand eines neuen Baugesuches bilden.

#### **Art. 45 - Baukontrolle**

- <sup>1)</sup>Bauleitung und Unternehmer sind zur schriftlichen Anzeige an den Gemeinderat verpflichtet:
- a) bei Baubeginn;
  - b) vor Beginn der Aushubarbeiten zur Festlegung der Linie des gewachsenen Terrains;
  - c) nach Erstellung des Schnurgerüstes (zur Kontrolle der Situation und der gesetzlichen Abstände);
  - d) nach Erstellung der Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben;
  - e) vor Erstellung der Decke über dem Kellergeschoss zur Kontrolle der Höhe über dem gewachsenem Boden;
  - f) nach Fertigstellung der Maurerarbeiten, jedoch vor Aufrichten des Dachstuhles;
  - g) nach Abschluss der Bauarbeiten.
- <sup>2)</sup>Der Gemeinderat oder sein Vertreter hat unverzüglich, aber spätestens binnen drei Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute auf Übereinstimmung mit den bewilligten Plänen zu überprüfen. Der Bauherr oder sein Vertreter können von der Gemeindeverwaltung die Angabe des Zeitpunktes der Kontrolle verlangen.
- <sup>3)</sup>Vor Abschluss der Kontrolle dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.
- <sup>4)</sup>Abweichungen von den baupolizeilichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen und erlassenen Verfügungen sind vom Unternehmer oder Bauherrn innert einer vom Gemeinderat festgesetzten Frist zu beseitigen. Die Bestimmungen von Art. 82 (Übertretungen) bleiben vorbehalten.

# Kapitel 4: Bauvorschriften

## 1. Übersicht

### Art. 46 - Bauvorschriften in den Bauzonen

<sup>1)</sup>Die Bauvorschriften der jeweiligen Bauzonen sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

Zone	ND	max. Höhe First	max Höhe Seiten	max. Höhe	max. Läng	Grenzabstände	Bauweise	LES <sup>1)</sup>
Dorfzone	D-A	-	14.0	12.5	25.0	Ein Drittel der Gebäudehöhe (gem. Art. 58) mindestens aber 3 Meter von jedem Punkt der Fassade	offen	II
"	D-B	1.8	17.0	12.5	30.0		"	II
"	D-C	1.8	17.0	12.5	-		offen/geschl.	II
"	D-D	1.8	17.0	12.5	30.0		offen	
Kernzone	K	1.6	19.0	12.5	-		offen/geschl.	II
"	K-SNP	(laut Sondernutzungsplan "Obere Matten")					"	II
Wohnzone	Z1	1.2	16.0	12.0	20.0		offen	II
"	Z1-C	1.4	16.0	12.0	-		offen/geschl.	
Wohnzone	Z2	0.9	12.0	9.0	16.0		offen	II
"	Z2-C	1.1	12.0	9.0	20.0		"	
Wohnzone	Z3	0.8	9.0	6.0	12.0		"	II
"	Z3-B	(laut Sondernutzungsplan "Windegga")					"	
"	Z3-C	0.8	12.0	9.0	16.0		"	
Dorfzone <sup>2)</sup>	DW	-	8.0	5.5	12.0		"	II
"	DW-A	(laut Sondernutzungsplan "Blatten")					"	
Ferienh'zone <sup>2)</sup>	FW	0.2	8.0	5.5	12.0		"	II
"	FW-A	0.2-0.	8.0	5.5	12.0	"		
Gewerbezone	G	0.9	12.0	9.0	-	offen/geschl.	III	
Zone öffentl. B + A <sup>4)</sup>	(laut öffentlichem Bedarf)					"	II/II	
Zone tourist. B + A <sup>4)</sup>	0.6	12.0	9.0	-		"	II	
Zone tourist. B + A (Bahnhofareal)	-	-	9.0 <sup>5)</sup>	-		"	III	

1) Lärmempfindlichkeitsstufen (LES) laut eidg. Lärmschutzverordnung

2) vgl. Art. 77ff Besondere Bestimmungen für die Weiler

3) Erdgeschoss keine Längenbeschränkung

4) B + A = Bauten und Anlagen

5) gemessen ab roher Perrondecke

### Art. 47 - Bauvorschriften in den übrigen Zonen

<sup>1)</sup>Für allfällig bewilligte Bauten und Anlagen in Zonen, die nicht in der Tabelle von Art. 46 aufgeführt sind, gelten im Maximum die Zonenvorschriften der Wohnzone Z2.

<sup>2)</sup>In diesen Zonen gilt auch für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## 2. Bauabstände

### Art. 48 - Grenzabstand

- <sup>1)</sup>Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen jedem Punkt einer Baute und der Eigentumsgrenze.
- <sup>2)</sup>Der vorgeschriebene Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Erker dürfen nicht mehr als ein Drittel, maximal jedoch 4 m der entsprechenden Gebäudeseite beanspruchen, und nur an maximal drei Fassaden angebracht werden. Bis zu einer Geschosshöhe von 2 m über gewachsenem oder aufgeschüttetem Terrain sind keine Erker zulässig. Andere Vorbauten die nicht den Mindestgrenzabstand von einem Drittel der Gebäudehöhe jedoch mindestens 3 m aufweisen, sind nicht zulässig.
- <sup>3)</sup>Feuerpolizeiliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.

### Art. 49 - Gebäudeabstand

- <sup>1)</sup>Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der beiden Grenzabstände, die nach den geltenden Vorschriften eingehalten werden müssen.
- <sup>2)</sup>Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten.
- <sup>3)</sup>Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, welches nach altrechtlichen Abstandsvorschriften gebaut wurde, in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss für den Neubau der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden. Grenzmutationen und Näherbaurechte sind nur zulässig, wenn diese Bestimmung eingehalten bleibt.

### Art. 50 - Näherbaurecht, Grenzbaurecht

- a) Näherbaurecht  
Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der vorgeschriebene Gebäudeabstand eingehalten ist.
- b) Grenzbaurecht  
Das Zusammenbauen auf der Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern die Vorschriften eine geschlossene Bauweise zulassen. Der Zusammenbau muss mit dem Bau des zweiten Gebäudes erfolgen.

Die genannten Vereinbarungen sind vor Baubeginn vom Gemeinderat zu genehmigen und vom Gesuchsteller zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie der Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

## **Art. 51 - Strassen- und Wegabstand**

- <sup>1)</sup>Liegt an einem bestehenden Weg kein rechtsgültiger Baulinienplan vor, so ist ein Abstand von min. 4 m zwischen Wegachse und der oberirdischen und unterirdischen Baute einzuhalten.
- <sup>2)</sup>Für die heutige und ehemals kantonal klassierte Strasse beträgt der Baulinienabstand ab Achse min. 6 m.
- <sup>3)</sup>Der Abstand vom öffentlichen Grund oder vom Wegrand muss jedoch mindestens 1.50 m betragen. Balkone und Dachvorsprünge sind bis 1.50 m gestattet, sofern diese min. 4 m über dem Strassenniveau liegen. Feuerpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

## **Art. 52 - Unterirdische Bauten**

- <sup>1)</sup>Unterirdische Bauten sind Bauten, die den gewachsenen, oder falls dieser tiefer liegt, den neu bearbeiteten Erdboden nicht überragen.
- <sup>2)</sup>Unterirdische Bauten dürfen bis an die Nachbargrenze beziehungsweise bis an die Baulinie gestellt werden.
- <sup>3)</sup>Um den Bau notwendiger Infrastrukturleitungen zu sichern, kann die Gemeindeverwaltung einen Grenzabstand von 50 cm von der Grenze verlangen.

## **3. Nutzungsdichte**

### **Art. 53 - Definition**

- <sup>1)</sup>Die Nutzungsdichte (ND) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Nutzungsfläche (AnNF) der Gebäude und deren anrechenbaren Bodenfläche (ABF).
- <sup>2)</sup>Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Nutzungsdichte (ND)} = \frac{\text{anrechenbare Nutzungsfläche (AnNF)}}{\text{anrechenbare Bodenfläche (ABF)}}$$

- <sup>3)</sup>Vertraglich vereinbarte Nutzungsübertragungen von Bruttogeschossfläche (BGF) oder Ausnutzungsziffer (AZ) werden wertgleich in die anrechenbare Nutzungsfläche (AnNF) bzw. Nutzungsdichte (ND) übernommen.

### **Art. 54 - Anrechenbare Nutzungsfläche**

- <sup>1)</sup>Als anrechenbare Nutzungsfläche gilt die Summe aller Geschossflächen (Vollgeschosse und Dachgeschosse) einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

<sup>2)</sup>Ausgenommen sind:

- a) alle Bauvolumen, welche bis zur Decken-Unterkante vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen;
- b) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. Keller Heiz-, Tank- und Maschinenräume, Waschküchen, Trockenräume, Economat, Kühl- und Lagerräume, Skiräume;
- c) alle Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen;
- d) Einstellräume für Elektrofahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- e) Korridore, Treppen und Lifte, im Verhältnis der nicht anrechenbaren Räume des gleichen Geschosses;
- f) Schwimmbäder, Whirlpools, Sauna- Fitnessräume sowie dazugehörige Sanitär-Nebenräume (Garderoben, Duschen), sofern sie allen Miteigentümern zur Verfügung stehen und dieses Recht im Grundbuch eingetragen ist;
- g) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen sowie offene ein- oder vorspringende Balkone.

<sup>3)</sup>Gewerblich genutzte Flächen im Erdgeschoss und in den Untergeschossen sowie Autoabstellplätze werden in der Gewerbezone bei der Berechnung der ND nicht berücksichtigt.

<sup>4)</sup>Für Hotels, Garni-Hotels und Restaurants sind:

- a) zusätzlich nicht anrechenbar:  
Hotelhalle, Entrée, Salon, Reception, allgemeine Sanitäreanlagen, TV-Raum und Gemeinschafts-Aufenthaltsräume für Gäste und Angestellte sowie Küchen- und Officeräume;
- b) Voll zu berechnen:  
Restaurants, Bar, Büro, Speisesaal und Frühstückszimmer.

## **Art. 55 - Anrechenbare Bodenfläche**

<sup>1)</sup>Die anrechenbare Bodenfläche ist die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

<sup>2)</sup>Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsdichte über das ganze Grundstück gemessen, eingehalten wird. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Nutzungsdichte eines Grundstückes im Grundbuch angemerkt wird.

<sup>3)</sup>Die Freiflächen in der Dorfzone DC können bei der Berechnung der Nutzungsdichte in eine angrenzende Überbauung miteinbezogen werden.

## **Art. 56 - Zuschlag zur Nutzungsdichte**

<sup>1)</sup>Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Nutzungsdichte (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag wird nur gewährt, wenn die vorgeschlagene Lösung in besonderem öffentlichen Interesse liegt, wie z.B. bei kostenloser oder kostengünstiger Landabtretung für Strassen und Wege, Freihaltung von wertvollen Dorfbildern, Skipisten und Durchfahrten oder wenn ein Quartierplanverfahren unter Berücksichtigung öffentlicher Anliegen durchgeführt wird.

<sup>2)</sup>Der Bonus beträgt in den Weilern 0.1 und in den übrigen Bauzonen 0.2. Falls Durchgangsrechte oder -wege sowie Interessen des Dorfbildschutzes oder der Pistensicherung berücksichtigt werden müssen, kann der Gemeinderat auch in den Weilern einen Bonus bis max. 0.2 gewähren.

## **4. Baugestaltung**

### **Art. 57 - Gebäudelänge**

- <sup>1)</sup>Die Gebäudelänge wird bis zu den Aussenkanten des Hauptbaues gemessen.
- <sup>2)</sup>Der Gemeinderat kann verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden.
- <sup>3)</sup>Erdgeschossige Anbauten dürfen auf einer der Gebäudeseiten bis max. 3 m über die vorgeschriebene Fassadenlänge hinaus erstellt werden. Vorbehalten bleibt der minimale Grenzabstand. Ein erdgeschossiger Anbau darf talseits max. 4 m Höhe aufweisen.
- <sup>4)</sup>Erker werden nicht zur Gebäudelänge zugezählt. Ebenso werden Anbauten, welche nicht höher als 1 m über den gewachsenen Boden ragen nicht zur Gebäudelänge zugezählt, sofern sie mindestens auf einer der Längsseiten unter dem gewachsenen Boden liegen und der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten bleibt.

### **Art. 58 - Gebäudehöhe (Seitenhöhe, Firsthöhe)**

- <sup>1)</sup>Die Gebäudehöhe wird senkrecht an der Fassade gemessen. Die Höhe gilt vom gewachsenen oder, falls dieser tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Fusspfette (Seitenhöhe) oder der Firstpfette (Firsthöhe). Der wiederhergestellte, gewachsene Boden muss längs des Hauses mindestens 1 m ab Fassade gemessen, horizontal verlaufen.
- <sup>2)</sup>Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge gesamthaft max. 5.50 m höchstes jedoch 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge messen, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.
- <sup>3)</sup>Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe bei jedem der versetzten Baukörper für sich gemessen. Wird ein Baukörper mehr als 1.50 versetzt, ist bei dieser Versetzung die Seitenhöhe einzuhalten.
- <sup>4)</sup>Bei kleineren Vertiefungen im Geländeverlauf kann vom Gemeinderat eine durchschnittliche Terrainlinie festgelegt werden.

### **Art. 58bis - Holzanteil der Fassaden**

- <sup>1)</sup>Die Gesamtfläche soll, sofern dies der Zweckbestimmung des Gebäudes nicht widerspricht, eine genügend grosse Holzfläche aufweisen, mindestens aber 1/3 dieser Fläche.
- <sup>2)</sup>Die Verteilung des Holzanteiles über die Fassaden soll dem Charakter des Gebäudes angepasst sein und die Gestaltung der Fassaden aufwerten.

<sup>3)</sup>Bei der Berechnung der Holzfläche werden die Fensteröffnungen, die innerhalb einer Holzbauweise oder in Holzverkleidung ausgeführten Teilflächen liegen, mitgezählt.

### **Art. 59 - Dachgestaltung**

<sup>1)</sup>Dachgestaltung und Dachmaterial sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung hat in der Regel 35% bis 45% zu betragen.

- Flachdächer können nur in begründeten Ausnahmefällen wie für kleine eingeschossige Gebäude und Anbauten oder für Zweckbauten im öffentlichen Interesse bewilligt werden.
- Für die Bedachung sind Steinplatten, Schiefer oder schieferähnliches Material zu verwenden. Für Ställe, Stadel und Speicher ist die Verwendung von Natursteinplatten obligatorisch.

<sup>2)</sup>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.

### **Art. 60 - Dachaufbauten**

<sup>1)</sup>Dachaufbauten wie Mansardenfenster, Liftaufbauten und ähnliches sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind verboten.

<sup>2)</sup>Sofern die zulässige maximale Seitenfassadenhöhe eingehalten bleibt, kann der Gemeinderat Mansardenfenster oder Dacheinschnitte unter folgenden Bedingungen gestatten:

- die gesamte Länge darf ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten;
- der Abstand von der seitlichen Fassade muss mindestens 3 m betragen;
- der Dachaufbau ist als Satteldach auszuführen und seine Höhe muss mindestens 1.50 m unter der Firstpfette liegen.

### **Art. 61 - Gestaltung der Fenster**

<sup>1)</sup>Neue Fensteröffnungen in den Fassaden bestehender Altbauten sind der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung anzupassen. Dasselbe gilt auch für Türen. Fensteröffnungen in alten Holzbauten sind mit Seiten- bzw. Mittelpfosten von mind. 15 cm Breite zu versehen.

### **Art. 62 - Antennen, Reklameschilder**

<sup>1)</sup>Hochantennen zum Radio- und Fernsehempfang können nur dort gestattet werden, wo sie für einen guten Empfang unerlässlich sind. Sie haben sich auf die zum Empfang notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere, dem gleichen Zweck dienenden Aussenantennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig. Parabolantennen sind verboten.

<sup>2)</sup>Reklameschilder sind so anzubringen, dass sie nicht auf den öffentlichen Grund hineinragen. Sie müssen in jedem Fall mindestens 2.50 m über dem Strassenniveau angebracht werden. Privatrechtliche Abstände bleiben vorbehalten.

<sup>3)</sup>Leuchtreklamen sind zulässig, wenn sie auf ein Geschäft im gleichen Gebäude hinweisen. Blinkende Reklamen sind nicht gestattet.

## **5. Erschliessung, Umgebungsgestaltung und Bauarbeiten**

### **Art. 63 - Baulanderschliessung**

<sup>1)</sup>Damit ein Grundstück genügend erschlossen ist, müssen die folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- a) es muss nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet sein und eine allfällige durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet darf nicht präjudiziert werden.
- b) Vom öffentlichen Strassennetz aus muss vom Bauherrn ein hinreichender und dauernd gesicherter Zugang oder eine entsprechende Zufahrt bis zu dem zu überbauenden Teil des Grundstückes nachgewiesen werden.
- c) Alle Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz müssen vorhanden sein oder gleichzeitig erstellt werden. Der Grundeigentümer muss die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzen.

<sup>2)</sup>Die Basiserschliessung der Bauzonen wird durch die Gemeinde erstellt und kann in zwei Etappen erfolgen. Die erste Erschliessungsetappe umfasst Zonen die baureif sind. Die zweite Erschliessungsetappe sind Bauzonen, die vorläufig noch nicht erschlossen sind oder deren Detailerschliessung von den Grundeigentümern selbst erstellt wird.

<sup>3)</sup>Die durch die Grundeigentümer ausgeführten Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung der Gemeinde entsprechen. Die Kosten dieser Detailerschliessung können ganz oder teilweise den Grundeigentümern übertragen werden.

### **Art. 64 - Kinderspielplätze**

<sup>1)</sup>Bei Neu- und Umbauten von Wohnhäusern mit vier und mehr Wohneinheiten sowie von Ferien- und Kinderheimen sind gut besonnte und windgeschützte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse anzulegen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

<sup>2)</sup>Bei Wohnbauten sollen diese Kinderspielplätze in der Regel nicht weniger als 10% der gesamten Nutzungsfläche und auf keinen Fall kleiner als 30 m<sup>2</sup> sein. Bei Ferien- und Kinderheimen wird die Grösse vom Gemeinderat bestimmt.

<sup>3)</sup>Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet. Ebenfalls kann ein Teil der notwendigen Fläche als offene Spielhalle und dergleichen angelegt sein, sofern deren Benützung für die Bewohner gesichert ist.

### **Art. 65 - Bepflanzung, Einzäunungen**

<sup>1)</sup>Um die bestehenden und zukünftigen Freiflächen aufzuwerten oder störende Bauelemente besser zu integrieren, kann der Gemeinderat Bepflanzungen mit örtlichen Baumarten verlangen.

<sup>2)</sup>Einzäunungen von Parzellen sind in den Weilern und Maiensässen nicht gestattet.

#### **Art. 66 - Bauarbeiten**

<sup>1)</sup>Alle Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass Unfälle und Gesundheitsschädigungen von Bauarbeitern und Drittpersonen verhütet werden.

<sup>2)</sup>Der Gemeinderat kann verlangen, dass während der Dauer der Bauarbeiten Neubauten und grösseren Umbauten an öffentlichen Strassen und Plätzen mit einer hohen Bretterwand eingezäunt werden.

<sup>3)</sup>Durch geeignete Massnahmen ist sicherzustellen, dass bei der Baustellenausfahrt kein Schmutz auf die Strasse gelangt.

<sup>4)</sup>Bei unzumutbarem Baulärm ist der Gemeinderat berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

#### **Art. 67 - Benützung des öffentlichen Grundes**

<sup>1)</sup>Für die Benützung von öffentlichem Grund, die über den Allgemeingebrauch hinausgeht, ist beim Gemeinderat eine Bewilligung einzuholen. Die Gemeinde erhebt hierfür Gebühren, die sich nach Dauer und Umfang des gesteigerten Gebrauchs des öffentlichen Bodens richten. Die Wiederherstellung von durch Bauarbeit beschädigten Strassen und Trottoirs erfolgt auf Kosten des Verursachers nach Anweisung der Gemeinde.

#### **Art. 68 - Unterhalt der Bauten**

<sup>1)</sup>Bauten und Anlagen sind vom Eigentümer so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere noch fremdes Eigentum gefährdet werden und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Gemeinderat kann anordnen, dass solche schadhafte Einrichtungen instandgestellt oder abgebrochen werden. Wird die Aufforderung nicht in angemessener Frist befolgt, so kann er dies auf Kosten des Eigentümers ausführen lassen. Das gleiche gilt für nicht mehr benutzte Bauten und Anlagen.

### **6. Schutzvorschriften**

#### **Art. 69 - Gesundheit**

<sup>1)</sup>Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in Bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Wärme- und Schallschutz. Massgebend sind die Vorschriften von Bund und Kanton.

#### **Art. 70 - Lärmschutz**

<sup>1)</sup>Für den Lärmschutz ist die Lärmschutz-Verordnung (LSV) des Bundes massgebend. Die Empfindlichkeitsstufen werden in den Zonenvorschriften dieses Baureglementes festgelegt.

<sup>2)</sup>Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.
- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.
- d) Innerhalb der Dorf-, Kern-, Wohn- und Ferienhauszonen dürfen keine Autoabstellplätze für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren angelegt werden.

### **Art. 71 - Schutz des Ortsbildes**

<sup>1)</sup>Bauten, Anlagen, Reklamen und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder wie auch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung wie störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachform u.a. können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden.

### **Art. 72 - Schützenswerte Bauten**

<sup>1)</sup>Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Stellen in einem Inventar die Bauten, welche schützenswert sind. Bei Baugesuchen, welche diese Bauten oder ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und der KHK einzuholen.

<sup>2)</sup>Besonders schutzwürdige Bauten (Art. 72) dürfen weder nachteilig verändert noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen verfügt oder Bauabschlag erklärt werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

<sup>3)</sup>Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden stehen, kann der Gemeinderat besondere Gestaltungsvorschriften erlassen. Die Erhaltung oder Wiederherstellung der erhaltens- und schutzwürdigen Bauten fällt unter das Gesetz vom 28. November 1906 über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern.

### **Art 73 - Schutz von Wasserläufen**

<sup>1)</sup>Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

<sup>2)</sup>Wasserläufe jeder Art dürfen nur in Ausnahmefällen überdeckt werden. Der Gemeinderat kann einer Umleitung eines Wasserlaufes zustimmen, sofern das Eigentum des Nachbarn dadurch nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3)</sup>Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 4 m einzuhalten, vorbehalten bleiben der gesetzliche Mindestabstand und die Bestimmungen des Gesetzes über die Wasserläufe.

## **7. Besondere Bestimmungen für die Dorfzonen**

### **Art. 74 - Bestimmungen für die Dorfzone D-A**

<sup>1)</sup>Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den Bauten der alten Dorfkerne anzupassen. Für Umbauten an kleineren Bauten sind detaillierte Plangrundlagen im Mst. 1:50 erforderlich.

<sup>2)</sup>In besonderen Fällen kann die kantonale Baukommission gestützt auf den Beschluss des Staatsrates "Über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände", einen kleineren Grenzabstand bewilligen.

### **Art. 75 - Bestimmungen für die Dorfzone D-B**

<sup>1)</sup>Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den Bauten der alten Dorfkerne anzupassen.

<sup>2)</sup>Bei Bauten über 20 m Länge ist ein Doppelgiebeldach zu erstellen. Überschreitet das Gebäude in Länge und Breite 25 m, so sind die entsprechenden Seiten in Erd- und Obergeschossen jeweils um mindestens einen Meter zu versetzen.

### **Art. 76 - Bestimmungen für die Dorfzone D-C**

<sup>1)</sup>Bei Überbauungen, welche durch die Freihaltung von Grünflächen oder Plätzen und deren besondere Gestaltung im öffentlichen Interesse liegen, hat der Eigentümer einen Anspruch auf einen Zuschlag zur Nutzungsdichte von 0.2.

<sup>2)</sup>Der Baumbestand der Freiflächen muss im wesentlichen erhalten bleiben.

<sup>3)</sup>Eine unterirdische Bebauung ist nur soweit gestattet, als dies der Baumbestand erlaubt und die Kellerdecke bis auf Niveau Strasse oder gewachsenes Terrain mindestens mit 60 cm Humus bedeckt werden kann. Die Gestaltung der Freiflächen und Plätze ist in einem Umgebungsplan festzuhalten.

<sup>4)</sup>Bei Bauten über 20 m Länge ist die Dachform zu staffeln. Überschreitet das Gebäude in Länge oder Breite 25 m, so sind die entsprechenden Seiten in Erd- und Obergeschossen jeweils um mindestens einen Meter zu versetzen.

## 8. Besondere Bauvorschriften für die Weilerzonen FW, DW

### Art. 77 - Bauweise DW, FW

a) Dorfzone-Weiler DW

Innerhalb des Perimeters schützenswerter Gebäudegruppen (Dorfzone-Weiler) kann die geschlossene Bauweise durch die Gemeindebehörde angeordnet werden. Die dabei entstehenden Baukörper sind in Fassaden und in Dachform zueinander zu versetzen.

In der Dorfzone DW-A (Blatten) dürfen keine Neubauten erstellt werden. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen eines Detailnutzungsplanes (Art. 12 kRPG) erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden. Die örtliche Eigenart mit ihren natürlichen und überbauten Bestandteilen müssen erhalten bleiben.

b) Ferienhauszone-Weiler FW

Ausserhalb des Perimeters schützenswerter Gebäudegruppen (Ferienhauszone-Weiler) gilt in der Regel die offene Bauweise. Ausgenommen sind Überbauungen im Rahmen eines Bebauungsplanes resp. Quartierplanes von mindestens 3000 m Baulandfläche.

c) Die vorgeschriebene maximale Gebäudelänge von 12 m darf in den Weilerzonen nur überschritten werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes oder der Pistensicherung erwünscht ist. Die Massverhältnisse der Bauten (Höhe zur Breite) sollen sich nach den unmittelbaren benachbarten Gebäude richten. Bauten mit mehr als 8 m müssen in der Länge versetzt werden und mit einem Doppelgiebel versehen werden.

### Art. 78 - Nutzungsdichte DW, FW

<sup>1)</sup>Die Nutzungsdichte in der Ferienhauszone der Weiler darf 0.2 nicht überschreiten. Im Rahmen eines Bebauungsplanes, welcher mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Baulandfläche umfasst, kann der Gemeinderat die ND auf 0.3 erhöhen. Öffentliche Interessen wie Durchgangswege, Dorfbildschutz, Pistensicherung usw. müssen dabei vorbehalten bleiben (vergleiche Art. 56).

<sup>2)</sup>In der dichtbebauten Dorfzone-Weiler DW wird keine Ausnutzungsbegrenzung vorgeschrieben.

### Art. 79 - Gestaltung der Bauten DW, FW

1. Allgemeines

Bei Renovationen sollen störende und stilfremde Fassadenelemente entfernt und möglichst ein der alten Bauart entsprechender Zustand hergestellt werden.

Bei Neu- und Umbauten haben sich die Bauelemente, die Grösse und Art der Fensteröffnungen usw. den Gebäuden der unmittelbaren Umgebung bzw. der althergebrachten Bauart anzupassen.

## 2. Baumaterialien

Die Bauten müssen aus Lärchenholz in natürlicher Abtönung (Blockbauweise mit Vorstoss) und in der alten Bauart des Tales erstellt werden. Das Sockelgeschoss und die Rückseite des Hauses kann in grob verputztem Mauerwerk oder Beton mit roher Bretterschalung sein und ist in diskreter Farbe zu halten.

Alle glänzenden und glatt polierten Fassadenelemente wie Marmor, Kunststeinelemente, Metalle, Glasplatten, Kunststoffe, Keramik usw. sind verboten.

## 3. Fassadenöffnungen

Die Fenster müssen hochrechteckig, durch einen Pfosten von mindestens 10 cm Breite getrennt und mit mindestens zwei Holzquersprossen versehen sein. Blinde Sprossen sind unzulässig. Die Fensterbreite muss zwischen 50 und 70 cm, die Höhe zwischen 80 und 100 cm betragen. Dabei soll das Verhältnis Breite zu Höhe in etwa 3:4 betragen. Balkontüren dürfen nicht mehr als 80 cm betragen und sind nicht tiefer als die Fenster zu verglasen. Kleine Fenster unter 50 cm dürfen quadratisch sein.

Sofern es sich für Wohn- oder Geschäftszwecke als notwendig erweist, können bei bestehenden Bauten neue Fassadenöffnungen (Türe, Fenster) zugelassen werden. Dabei müssen deren Dimensionen denen der existierenden Öffnungen angepasst werden. Betrieblich notwendige grössere Fensterflächen sind durch Aneinanderreihen von mehreren Fenstern von normalen Dimensionen zu erreichen.

Rollläden und Storen sind verboten. Eisengitter dürfen nur im Erdgeschoss verwendet werden. Fensterläden aus Holz sind gestattet.

## 4. Balkone und Treppengeländer

Balkonbrüstungen und Treppengeländer müssen aus Holz und vertikal oder längs strukturiert oder geschlossen sein. Die gesamte Länge der Balkone pro Fassade und Stockwerk darf 2/3 der entsprechenden Fassadenlänge und die ausragende Balkontiefe 1.40 m nicht überschreiten.

## 5. Bedachung

Dimension und Form der Vordächer müssen denen der Gebäude in der unmittelbaren Umgebung angepasst werden. Vordächer dürfen nicht mehr als 1 m, müssen aber mindestens 30 cm vorspringen.

Die Dachneigung muss zwischen 35 und 45% betragen. Als Bedachung sind ausschliesslich Natursteinplatten zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nicht gestattet.

## 6. Orientierung der Bauten

Die Firstrichtung der Bauten soll in der Regel senkrecht zum Hang verlaufen. Der Gemeinderat kann insbesondere im Bereich der alten Dorfkerne oder im Rahmen eines Bebauungsplanes Ausnahmen bewilligen.

## 7. Umbau von landwirtschaftlichen Bauten

Beim Umbau von landwirtschaftlichen Bauten können Tore und Türen und die Öffnungen sprossenlos (evtl. mit Querhölzern) verglast werden. Neue Fensteröffnungen dürfen die Masse von 60 x 80 cm nicht überschreiten. Alte Bauelemente sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Material, Struktur, Farbe und Formen müssen den Bauelementen der alten landwirtschaftlichen Bauten angepasst sein.

Landwirtschaftliche Maschinen innerhalb der schützenswerten Weiler dürfen nicht im Freien parkiert werden.

### **Art. 80 - Erschliessung DW, FW**

<sup>1</sup>)Vor Baubeginn hat der Bauherr einen dauernd gesicherten Zugang zu seinem Grundstück nachzuweisen. Die Erteilung einer Baubewilligung in diesem Gebiet verpflichtet die Gemeinde nicht, das bestehende Wegnetz auszubauen oder Schneeräumungen vorzunehmen.

<sup>2</sup>)Die Erschliessungskosten für Werkleitungen und Abwasser bis zum Anschluss an bestehende öffentliche Leitungen gehen zu Lasten des Bauherrn, sofern keine anderen Regelungen bestehen.

<sup>3</sup>)Der Kehrriech ist der nächsten öffentlichen Sammelstelle (Container) zuzuführen oder nach den Weisungen der Gemeinde zu entsorgen.

<sup>4</sup>)Die Anschlüsse für Strom und Telefon müssen unterirdisch verlegt sein.

<sup>5</sup>)Beleuchtungsanlagen im Freien müssen so angebracht werden, dass der Charakter des Gebäudes, des Quartiers, der Strasse oder des Platzes nicht beeinträchtigt wird. Diese Anlagen sind an Fassaden von historischen oder schutzwürdigen Gebäuden nicht zulässig oder bedürfen einer besonderen Bewilligung.

## **Kapitel 5: Schluss- und Strafbestimmungen**

### **Art. 81 - Gebühren**

<sup>1</sup>)Für die Behandlung der Baugesuche und für die Tätigkeit der Bauaufsicht sind die in einem Reglement festgesetzten Gebühren zu entrichten. Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

### **Art. 82 - Übertretungen, Verjährung**

<sup>1</sup>)Übertretungen der Vorschriften dieses Baureglementes oder behördlicher Verfügungen werden mit einer Busse von bis CHF 100'000.-- bestraft. Ausserdem kann die Beseitigung von vorschriftswidrigen Zuständen auf Kosten des Fehlbaren angeordnet werden.

<sup>2</sup>)Wenn die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes auf Kosten des Fehlbaren nicht durchsetzbar oder nicht angemessen ist, kann der mit der Übertretung erreichte Mehrwert abgeschöpft werden.

<sup>3)</sup>Die Wiederhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit, eine Busse ebenfalls in drei Jahren seit ihrer Rechtskraft. Eine Verjährung wird durch jede Untersuchung oder jede Vollstreckungshandlung unterbrochen. Die absolute Verjährung tritt nach sechs Jahren ein, bei kumulativ ausgesprochenen Bussen nach 10 Jahren.

## **Art. 83 - Ausnahmbewilligungen**

<sup>1)</sup>Sofern keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden, können Ausnahmbewilligungen erteilt werden. Die Erteilung einer Ausnahmbewilligung ist insbesondere zulässig:

- a) wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt;
- b) für Bauten in vorwiegend öffentlichem Interesse;
- c) für historische oder schützenswerte Bauten oder Bauten, welche eine besondere orts-bezogene Gestaltung oder Materialwahl verlangen;
- d) für provisorische Bauten, sofern sie nicht über zwei Jahre bestehen bleiben;
- e) für landwirtschaftliche Bauten.

<sup>2)</sup>Die Ausnahmbewilligungen können mit Auflagen verknüpft, befristet oder widerrufbar erklärt werden.

<sup>3)</sup>An altrechtlichen Gebäuden, welche über eine Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen bauliche Massnahmen oder wesentliche Zweckänderungen nur ausnahmsweise und nur gegen Eintrag im Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Dieser bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde ausser Betracht fallen muss.

<sup>4)</sup>Werden Ausnahmen beantragt, so kann der Gemeinderat seinen Entscheid auf das Gutachten eines neutralen Fachmannes stützen. Die Kosten der Begutachtung können dem Auftragsteller überbunden werden.

<sup>5)</sup>Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.

## **Art. 84 - Beschwerden**

<sup>1)</sup>Die Entscheide des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit Beschwerde an den Staatsrat weitergezogen werden.

## **Art. 85 - Inkrafttreten**

Dieses Baureglement tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung und mit Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft. Damit werden sämtliche bisherigen Bestimmungen aufgehoben, welche dem vorliegenden Baureglement widersprechen.

Angenommen durch die Urversammlung am 08. Juni 1997.  
Genehmigt durch den Staatsrat am 18. August 1999.

Teilrevision (Ergänzung):

Artikel 28 Abs. 5 (Skisportzone S) und Artikel 58bis (Holzanteil der Fassaden)

Angenommen durch die Urversammlung am 18. Dezember 2003 bzw. 20. Juni 2004.  
Genehmigt durch den Staatsrat am 17. November 2004 bzw. 09. Februar 2005.

Teilrevision Nutzungsdichte (ND):

Angenommen durch die Urversammlung am 25. März 2010.  
Genehmigt durch den Staatsrat am 09. Juni 2010.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Christoph Bürgin  
Präsident

Werner Biner  
Leiter Verwaltung