



# **Bau- und Zonenreglement Steg**

# INHALTSVERZEICHNIS

## I. Geltungsbereich, Vollzug und Verantwortung

|        |                 |   |
|--------|-----------------|---|
| Art. 1 | Geltungsbereich | 5 |
| Art. 2 | Vollzug         | 5 |
| Art. 3 | Verantwortung   | 5 |

## II. Baubewilligungsverfahren

|         |                              |   |
|---------|------------------------------|---|
| Art. 4  | Anspruch auf Baubewilligung  | 6 |
| Art. 5  | Bewilligungspflicht          | 6 |
| Art. 6  | Form der Baugesuche          | 6 |
| Art. 7  | Planbeilagen                 | 7 |
| Art. 8  | Zusätzliche Angaben          | 7 |
| Art. 9  | Baugespann                   | 7 |
| Art. 10 | Öffentliche Planauflage      | 7 |
| Art. 11 | Einsprachen                  | 8 |
| Art. 12 | Entscheid über das Baugesuch | 8 |
| Art. 13 | Baubeginn                    | 8 |
| Art. 14 | Geltungsdauer                | 8 |
| Art. 15 | Nachträgliche Planänderungen | 8 |
| Art. 16 | Geringfügige Bauvorhaben     | 9 |
| Art. 17 | Vormeinung                   | 9 |
| Art. 18 | Baukontrolle                 | 9 |

## III. Planungsmittel

|         |                      |    |
|---------|----------------------|----|
| Art. 19 | Reglemente und Pläne | 10 |
| Art. 20 | Richtplan            | 10 |
| Art. 21 | Zonenplan            | 10 |
| Art. 22 | Verkehrsplan         | 11 |
| Art. 23 | Versorgungsplan      | 11 |
| Art. 24 | Bebauungsplan        | 11 |
| Art. 25 | Quartierplan         | 11 |

## IV. Begriffserläuterungen

|         |                                   |    |
|---------|-----------------------------------|----|
| Art. 26 | Grenzabstand                      | 12 |
| Art. 27 | Gebäudeabstand                    | 12 |
| Art. 28 | Näherbaurecht                     | 12 |
| Art. 29 | Grenzbaurecht                     | 12 |
| Art. 30 | Baulinien                         | 13 |
| Art. 31 | Niveaulinien                      | 13 |
| Art. 32 | Gebäudehöhe                       | 13 |
| Art. 33 | Höhenlage der Gebäude             | 13 |
| Art. 34 | Geschosszahl                      | 13 |
| Art. 35 | Gebäudelänge — Mehrlängenzuschlag | 14 |
| Art. 36 | Tiefbauten                        | 14 |
| Art. 37 | Ausnutzungsziffer                 | 14 |
| Art. 38 | Zuschlag zur Ausnutzungsziffer    | 15 |

# V. Allgemeine Vorschriften

## 1. Baugebiet und Erschliessung

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Art. 39 | Baugebiet   | 16 |
| Art. 40 | Übriges Gemeindegebiet                                    | 16 |
| Art. 41 | Erschliessung   | 17 |
| Art. 42 | Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet | 17 |

## 2. Sicherheitsvorschriften

|         |                                    |    |
|---------|------------------------------------|----|
| Art. 43 | Festigkeit                         | 17 |
| Art. 44 | Unterhalt der Bauten               | 18 |
| Art. 45 | Bauarbeiten                        | 18 |
| Art. 46 | Benützung des öffentlichen Grundes | 18 |
| Art. 47 | Dachwasser und Schneefänger        | 18 |
| Art. 48 | Schneeräumung                      | 18 |
| Art. 49 | Dachausstieg                       | 19 |

## 3. Feuerpolizeiliche Vorschriften

|         |                                 |    |
|---------|---------------------------------|----|
| Art. 50 | Kantonale Reglemente            | 19 |
| Art. 51 | Brandmauern, Erstellungspflicht | 19 |
| Art. 52 | Brandmauern, Ausführungsart     | 19 |
| Art. 53 | Brandmauern, Gestaltung         | 19 |
| Art. 54 | Feuersichere Anlage der Kamine  | 19 |
| Art. 55 | Treppenhäuser                   | 20 |

## 4. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

|         |                                     |    |
|---------|-------------------------------------|----|
| Art. 56 | Allgemeine Anforderungen            | 20 |
| Art. 57 | Immissionen                         | 20 |
| Art. 58 | Unterkellerung                      | 20 |
| Art. 59 | Geschosshöhe, Boden, Fensterflächen | 20 |
| Art. 60 | Kinderspielplätze                   | 21 |
| Art. 61 | Sanitäre Einrichtungen              | 21 |
| Art. 62 | Ventilationen                       | 21 |
| Art. 63 | Bezugsbereitschaft                  | 21 |
| Art. 64 | Düngerplätze, Jauchegruben          | 21 |
| Art. 65 | Hauskanalisation                    | 21 |

## 5. Strassen und Baulinien

|         |                                   |    |
|---------|-----------------------------------|----|
| Art. 66 | Neuanlage und Ausbau von Strassen | 22 |
| Art. 67 | Baulinienplan                     | 22 |
| Art. 68 | Bauten über der Baulinie          | 22 |
| Art. 69 | Vorspringende Gebäudeteile        | 22 |
| Art. 70 | Ausfahrten                        | 22 |
| Art. 71 | Garagenvorplätze                  | 23 |
| Art. 72 | Abstellplätze für Fahrzeuge       | 23 |
| Art. 73 | Private Strassen und Wege         | 23 |

## 6. Orts- und Landschaftsschutz

|         |  |    |
|---------|--|----|
| Art. 74 | Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | 23 |
| Art. 75 | Schützenswerte Bauten                  | 24 |
| Art. 76 | Aussichtsschutz                        | 24 |
| Art. 77 | Orientierung der Bauten                | 24 |
| Art. 78 | Dachgestaltung                         | 24 |
| Art. 79 | Kniestockgestaltung                    | 24 |
| Art. 80 | Flachdächer                            | 24 |
| Art. 81 | Antennen und Reklameeinrichtungen      | 25 |
| Art. 82 | Ablagerungen (Autofriedhöfe)           | 25 |
| Art. 83 | Schutz von Wasserläufen                | 25 |
| Art. 84 | Einfriedungen                          | 25 |

## VI. Zonenvorschriften

### 1. Zoneneinteilung

|         |                  |    |
|---------|------------------|----|
| Art. 85 | Bauzonen         | 26 |
| Art. 86 | Zonenbezeichnung | 26 |
| Art. 87 | Etappen          | 26 |

### 2. Zonenordnung

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Art. 88 | Dorfzone D  | 27 |
| Art. 89 | Wohnzone W2   | 27 |
| Art. 90 | Wohnzone W4   | 27 |
| Art. 91 | Wohnzone W5, W5A und Mischzone WG5                    | 28 |
| Art. 92 | Kernzone K  | 28 |
| Art. 93 | Gewerbezone G   | 28 |
| Art. 94 | Industriezonen 11 + 12                                | 28 |
| Art. 95 | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Freiflächen) | 29 |
| Art. 96 | Schutzzone SZ   | 29 |
| Art. 97 | Parkierungszone                                       | 29 |
| Art. 98 | Übriges Gemeindegebiet                                | 29 |

### 3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauung und Quartierplan

|          |                  |    |
|----------|------------------|----|
| Art. 99  | Gesamtüberbauung | 30 |
| Art. 100 | Hochhäuser       | 30 |

## VII. Schluss- und Strafbestimmungen

|          |                       |    |
|----------|-----------------------|----|
| Art. 101 | Ausnahmebewilligungen | 31 |
| Art. 102 | Beschwerden           | 31 |
| Art. 103 | Gebühren              | 31 |
| Art. 104 | Übertretungen         | 31 |
| Art. 105 | Übergangsrecht        | 32 |
| Art. 106 | Inkrafttreten         | 32 |

# I. Geltungsbereich, Vollzug und Verantwortung

## Art. 1

### Geltungsbereich

Das vorliegende Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens gewährleisten.

Es regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

Seine Vorschriften sind anzuwenden für An-, Auf- und Nebenbauten, äussere und innere Umbauten, Aussenrenovationen, sowie eingreifende Zweckänderungen einer Baute oder eines Teils davon. Bestehende Bauten, die diesem Baureglement nicht entsprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Für ihren Wiederaufbau und für wesentliche äussere Veränderungen an ihnen gilt in allen Fällen dieses Baureglement.

Das Reglement stützt sich auf die einschlägigen kantonalen Vorschriften, insbesondere des Bauwesens und verwandter Gebiete.

## Art. 2

### Vollzug

Die Aufsicht über das Bauwesen und die Vollziehung des Baureglementes obliegt dem Gemeinderat.

Der Gemeinderat lässt die notwendigen Pläne und Reglemente ausarbeiten, legt sie den zuständigen Organen zur Genehmigung vor und beaufsichtigt deren Anwendung. Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt deren Genehmigung durch die kantonalen Instanzen.

Der Gemeinderat kann eine Baukommission und Fachleute bestimmen, die ihm in Baufragen Bericht und Antrag zu stellen haben.

## Art. 3

### Verantwortung

Für die Einhaltung der Bauvorschriften sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich. Hauptverantwortlich bleibt der Bauherr. Diese Verantwortung wird durch die Tätigkeit der Gemeindebehörde nicht berührt. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortlichkeit für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

## II. Baubewilligungsverfahren

### Art. 4

#### Anspruch auf Baubewilligung

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den öffentlichrechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und vorliegendem Baureglement nicht widersprechen.

### Art. 5

#### Bewilligungspflicht

Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist eine Baubewilligung beim Gemeinderat einzuholen:

- Für Neubauten jeder Art, inbegriffen provisorische Bauten und Tiefbauten;
- für An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden;
- für Einrichtungen von Wohn- und Arbeitsräumen in bisher anderweitig benützten Räumen;
- für Einrichtungen und Änderungen von Feuerungsstätten jeder Art, von Rauchableitungen und anderen Installationen, die eine Brandgefahr darstellen können (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen entzündbare Stoffe gehandhabt werden);
- für bauliche Veränderungen an Aussenwänden, Brandmauern und Dächern sowie das Anstreichen bestehender und neuer Gebäude;
- für die Erstellung und Abänderung von Trinkwasser-, Bewässerungs- und Kanalisationsanlagen;
- für Einfriedungen, Terrassierungen, Aufschüttungen und Stützmauern;
- für Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
- für Neuanlagen und Korrekturen von Strassen, Wegen und Parkplätzen;
- für das Anbringen von Schaukästen, Warenautomaten und Reklameeinrichtungen;
- für das Montieren von Radio- und Fernsehantennen;
- für die Anlage von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen und beweglichen Baracken usw. für mehr als 30 Tage;
- für alle bedeutenden Arbeiten, welche die Oberflächengestaltung (Aufschüttungen, Steinbrüche, Materiallagerungen usw.) oder das Landschaftsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch usw.) merklich verändern.

Vorbehalten bleiben die von der kantonalen Baukommission in Anwendung von Artikel 5, Buchstabe a-j der VO vom 13. Januar 1967 über die Befugnisse der KBK zu erhaltenden Bewilligungen.

### Art. 6

#### Form der Baugesuche

Zur Erlangung einer Baubewilligung hat der Bewerber ein schriftliches Gesuch unter Verwendung der dazu bestimmten Formulare an den Gemeinderat einzureichen. Es muss enthalten:

- die genaue Bezeichnung des Grundstückes,
- den Baubeschrieb mit Angaben über Baumaterialien und Farben des Äusseren,
- die Art der Benützung und Zweck der Baute.

Baugesuche, welche im Namen von Drittpersonen eingereicht werden, müssen mit der Vollmacht des Auftraggebers versehen sein.

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist der Gemeinderat hievon innert 10 Tagen schriftlich zu benachrichtigen.

#### Art. 7 Planbeilagen

Dem Baugesuch sind folgende vom Bauherrn und Architekten unterzeichnete Pläne in vierfacher Ausfertigung gefalzt im Format A4 (21x29.7 cm) beizulegen:

a) Der Situationsplan (eine auf den Zeitpunkt der Eingabe ergänzte Kopie des Katasterplanes), enthaltend den Bauplatz (mit der Flächenangabe in m<sup>2</sup>) und die nächste Umgebung mit Einzeichnung der projektierten Bauten, die Namen der benachbarten Eigentümer, Grenz- und Strassenabstände, der Baulinie, der vorgesehenen Wasserversorgung, den Kanalisationsanschlüssen, der Zufahrt mit den verlangten Autoabstellplätzen, der Kinderspielplätze und der Tankanlage sowie der Einfriedungen.

Die projektierten Bauten sind rot einzutragen.

b) Die Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50, enthaltend die Grundrisse aller Geschosse, sämtliche Fassaden und alle zum Verständnis nötigen Schnitte.

Die Pläne müssen vollständige Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume, Feuerstellen sowie die Höhenlage gegenüber den natürlich gewachsenen und dem fertig gestalteten Terrain enthalten. Bei geschlossener Bauweise sind die Fassadenpläne durch die Anschlusspartien der Nachbarhäuser zu ergänzen.

c) Der Kanalisationsplan und der Wasserversorgungsplan mit dem dazugehörigen Formular der Gemeinde.

d) Die Pläne und Unterlagen über Benzin-, Öl- und andere Tanks.

Bei Veränderungen bestehender Bauten sind alte Bauteile grau, abzubrechende Bauteile gelb und neue Bauteile rot anzulegen. Mangelhafte Pläne können zurückgewiesen werden.

Es gelten die Bestimmungen von Artikel 6 der VO vom 13. Januar 1967 bezüglich Erfordernisse für die Form der Baubewilligung.

#### Art. 8 Zusätzliche Angaben

Der Gemeinderat ist befugt, weitere zur Beurteilung des Baugesuches erforderliche Unterlagen zu verlangen, wie Angaben über Terraingestaltung, Modelle, Photographien, Perspektiven, statische Berechnungen, Konstruktionsdetails, Angaben über Materialien. In speziellen Fällen kann der Gemeinderat auf Kosten des Bauherrn Sachverständige herbeiziehen.

#### Art. 9 Baugespann

Mit der Einreichung des Baugesuches hat der Bewerber den projektierten Bau oder die bauliche Veränderung zu profilieren und abzustecken. Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

#### Art. 10 Öffentliche Planauflage

Die eingereichten Baugesuche werden durch öffentlichen Anschlag bekanntgegeben und liegen während 10 Tagen der Bevölkerung zur Einsicht auf, gerechnet vom Tag der Publikation im kantonalen Amtsblatt und vom öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche kein Interesse Dritter betreffen, kann von einer öffentlichen Auflage abgesehen werden.

#### Art. 11 Einsprachen

Allfällige Einsprachen gegen das Bauprojekt sollen spätestens 10 Tage nach der Veröffentlichung der Gemeindkanzlei schriftlich eingereicht werden. Die Gemeindeverwaltung berücksichtigt nur solche Einsprachen, welche die allgemeinen Interessen betreffen, d.h. baupolizeilicher, feuerpolizeilicher, ästhetischer oder hygienischer Natur sind. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen. Zur Einsprache ist befugt, wer ein persönliches, rechtlich geschütztes Interesse daran hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

#### Art. 12 Entscheid über das Baugesuch

Nach Prüfung des Baugesuches durch den Gemeinderat wird das Gesuch mit dem Antrag des Gemeinderates an die kantonale Baukommission weitergeleitet. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel innert 30 Tagen über das Baugesuch, sofern nicht Sachverständige herbeigezogen werden (vgl. Art. 18).

Bei Annahme leitet der Gemeinderat das Gesuch an die kantonale Baukommission weiter.

Wenn der Gemeinderat das Gesuch abweist, stellt er seinen begründeten Entscheid den Gesuchstellern und den Einsprechenden durch eingeschriebenen Brief zu.

Gegen den Entscheid kann gemäss Artikel 21 der Verordnung vom 13. Januar 1967 über die Organisation und die Befugnisse der kantonalen Baukommission innert 20 Tagen seit Zustellung Beschwerde an den Staatsrat eingereicht werden.

#### Art. 13 Baubeginn

Vor der Erteilung der Baubewilligung und Entrichtung der Gebühren darf mit der Ausführung des Baues nicht begonnen werden. Der Bau gilt als begonnen, wenn der Betonboden oder die Fundamentkonsolen erstellt sind.

#### Art. 14 Geltungsdauer

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innert einer Frist von 2 Jahren seit ihrer Zustellung, nicht mit dem Bau begonnen wurde.

Auch für Bauten, die begonnen, jedoch vor Vollendung 2 Jahre lang unterbrochen wurden, erlischt die Baubewilligung. Ein einmal begonnener Bau ist zu vollenden, oder es ist der frühere Zustand wieder herzustellen. Sofern es die Umstände rechtfertigen, kann vom Gemeinderat eine Fristverlängerung eingeräumt werden.

#### Art. 15 Nachträgliche Planänderungen

Nachträgliche Planänderungen sind dem Gemeinderat vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten bekanntzugeben. Wenn öffentliche oder nachbarliche Interessen durch die Änderungen berührt werden, ist das Baubewilligungsverfahren zu erneuern.

## Art. 16

### Geringfügige Bauvorhaben

Für kleinere Bauten wie Schuppen, kleine Lagerräume, Hühnerställe, Baubaracken usw. genügt die Eingabe von 2 Skizzen mit den nötigen Details, wie Angabe des Platzes mit Umgebung sowie der Grössenverhältnisse und des Situationsplanes, sofern der Gemeinderat nichts anderes verfügt.

## Art. 17

### Vormeinung

Die Bauherrschaft kann Vor- und Grundfragen der Projektausarbeitung durch Einholung von einer Vormeinung beim Gemeinderat abklären lassen.

Der Gesuchsteller hat zu begründen, weshalb ihm nicht zugemutet werden kann, eine normale Baueingabe zu stellen.

Der Gemeinderat kann festlegen, welche Pläne, Unterlagen und Angaben von Seiten der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt werden müssen.

Der Entscheid bezieht sich jedoch nur auf die vom Gesuchsteller gestellten Fragen. Im übrigen gelten auch für die Vormeinung die Bedingungen und Wirkungen des Baureglementes. Die Vormeinung kann nur mit der endgültigen Baubewilligung über das Baugesuch angefochten werden.

## Art. 18

### Baukontrolle

Dem Gemeinderat ist schriftlich Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellung des Schnurgerüstes,
- b) nach Erstellung aller Wasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben,
- c) nach Erstellen der Decke über dem Kellergeschoss,
- d) nach Erstellen der Baute, jedoch vor deren Bezug.

Der Gemeinderat oder dessen Vertreter hat spätestens binnen 5 Tagen seit Empfang der Anzeige (Datum Poststempel) die Baute auf ihre Übereinstimmung mit den Plänen in Anwesenheit des Bauherrn oder seiner Vertreter zu überprüfen.

Baupolizeiliche Mängel oder Abweichungen von den genehmigten Plänen und erlassenen Verfügungen sind vom Unternehmer oder Bauherrn innert einer vom Gemeinderat festzusetzenden Frist zu beseitigen. Der Gemeinderat ist von Amtes wegen befugt, auf Kosten des Eigentümers Bauten, welche nicht planmässig oder ohne Bewilligung des Gemeinderates errichtet werden, niederreißen zu lassen.

Für Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

# I. Planungsmittel

## Art. 19

### Reglemente und Pläne

Die Gemeindeverwaltung erstellt folgende Reglemente und Pläne:

#### a) Reglemente

- Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- vorbehalten bleiben weitere Reglemente

#### b) Pläne

- Richtplan
- Zonenplan
- Verkehrsplan und Versorgungsplan (Plan der Erschliessungsanlagen)

je nach Notwendigkeit werden ausgearbeitet:

- Strassen- und Baulinienpläne (Bebauungspläne)
- Quartierpläne

## Art. 20

### Richtplan

Der Richtplan dient als Grundlage für künftige Planungsarbeiten. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines noch überschaubaren Zeitraumes und wird je nach Entwicklung weiterbearbeitet. Insbesondere werden darin aufgeführt:

- die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer Nutzung,
- die wichtigsten Verkehrsanlagen,
- Flächen und Standort für öffentliche Bauten und Anlagen,
- Angaben über Massnahmen zum Schutz der Landschaft und der Siedlung,
- die Anlagen der Versorgung und Abwasserbeseitigung,
- die Entwicklungsetappen

Der Richtplan hat keinerlei Rechtskraft. Er bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung.

## Art. 21

### Zonenplan

Der Zonenplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Erteilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete. Er bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und ist durch die Urversammlung zu genehmigen.

Änderungen im Zonenplan müssen durch die Urversammlung angenommen und vom Staatsrat homologiert werden.

Der rechtskräftige Zonenplan befindet sich auf der Gemeindekanzlei und auf dem Baudepartement und kann dort eingesehen werden.

Der Zonenplan ist für jedermann verbindlich.

Art. 22  
Verkehrsplan

Der Verkehrsplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und Fusswege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Verkehrsplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden.

In der Verkehrszone dürfen vom Tage der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes bzw. Strassenplanes an, in dessen Geltungsbereich keine Neubauten erstellt oder bauliche Veränderungen vorgenommen werden, welche nach Inhalt des Planes nicht zulässig sind oder dessen Ausführung beeinträchtigen würden. Ebenso dürfen vom gleichen Zeitpunkt an keine mit der Zweckbestimmung des Bodens in Widerspruch stehende oder sie erschwerende Dienstbarkeiten errichtet werden.

Art. 23  
Versorgungsplan

Im Versorgungsplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiete. Der Versorgungsplan hat keinerlei Rechtskraft.

Art. 24  
Bebauungsplan

Der Gemeinderat ist befugt, im Sinne des kantonalen Gesetzes betreffend das Bauwesen über jene Gebiete der Gemeinde Bebauungs-, Strassen- und Baulinienpläne aufzustellen, für die sich ein allgemeines Bedürfnis zeigt.

Das Planaufgabe- und Plangenehmigungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz und dem kantonalen Strassengesetz. Der Bebauungsplan bildet nicht Bestandteil des Baureglementes.

Art. 25  
Quartierplan

Der Quartierplan bestimmt Zahl, Art, Lage, Zweckbestimmung, äussere Abmessungen, Geschosshöhe und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten (Ausnutzung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrasses etc.) der im Plangebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und schliesst die Überbauung des Areals nach dem Zonenplan aus.

Der Gemeinderat lässt je nach Bedarf Quartierpläne erstellen. Diese Quartierpläne können auch auf Begehren von einem oder mehreren Grundeigentümern verlangt werden. Um Rechtsgültigkeit zu erlangen, bedarf der Quartierplan jedoch der schriftlichen Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer. Diese haben die Durchführung des Planes durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Die Baupolizeibehörde kann geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauwerke gestatten, wenn das Quartierreglement oder der Quartierplan dies vorsieht.

Die Kosten der Quartierpläne können den Grundeigentümern übertragen werden, welche die Quartierplanung verlangen.

## IV. Begriffserläuterungen

### Art. 26

#### Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze. Dieser Abstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand, gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade, Bezeichnung «a»,
- grosser Grenzabstand, gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade, Bezeichnung «A».

Zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längs- oder Seitenfassade eines Gebäudes.

Lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet.

Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m.

Gegenüber Strassen gelten die durch die Strassengesetze und Baulinien festgesetzten Abstände auch für Tiefbauten. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Artikel 30. Im übrigen Bereich können Tiefbauten in der Regel bis an die Nachbargrenze gebaut werden.

### Art. 27

#### Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Der Gebäudeabstand ist mindestens gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

### Art. 28

#### Näherbaurecht

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

### Art. 29

#### Grenzbaurecht

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden.

Mit Zustimmung des Nachbarn und Bewilligung des Gemeinderates können Erdgeschossbauten auf der Grenze errichtet werden. Grenzbaurechte sind als Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Andere Bestimmungen bleiben vorbehalten.

Art. 30  
Baulinien

Baulinien legen jene Grenzen fest, die bei Bauten entlang von bestehenden und projektierten öffentlichen Strassen, Plätzen und Bahnlinien einzuhalten sind. Sie bestimmen in der Regel die allgemeine Richtung der Bauten längs Strassen, Wegen, Plätzen und Bahnlinien und beschränken die Überbauung der Grundstücke.

Art. 31  
Niveaulinien

Die Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an.

Art. 32  
Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen Boden oder vom fertigen Terrain, wenn dieses tiefer liegt, bis zum Schnittpunkt der Gebädefassade mit der Oberkante der Dachlinie, bei Flachdächern mit der Oberkante der Brüstung.

Bei Gebäuden in offenen Geländen gilt als Gebäudehöhe die Höhe vom gewachsenen Terrain aus, längs Strassen die Höhe ab Niveaulinie.

Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Als Firsthöhe gilt die Gebäudehöhe, verlängert bis zum höchsten Punkt der festen Bedachung.

Art. 33  
Höhenlage der Gebäude

Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 1.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen.

Kommt am Hang der Erdgeschossfussboden eines Gebäudes längs der Gebäudeaussenseite höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

Art. 34  
Geschosszahl

Als Vollgeschoss gelten das Erdgeschoss und jedes mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen versehene Stockwerk.

Untergeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie zu mehr als 2/3 der darüberliegenden Geschossfläche zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken verwendet werden können.

Dachgeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie zu mehr als 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken verwendet werden können.

Attikageschosse müssen unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt Oberkante oberste Decke Aussenwand zurückliegen, und zwar bei offener Bauweise auf allen vier Seiten, bei geschlossener Bauweise auf den 2 offenen resp. 3 offenen Seiten, ausgenommen für Treppenaufstiege und Liftaufbauten, sowie gut gestaltete Schutzblenden, insofern keine Beeinträchtigung gegenüber Nachbarn vorliegt.

Art. 35  
Gebäuelänge  
Mehrlängenzuschlag

Die Gebäuelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Niedere Anbauten werden nicht zur Gebäuelänge des Hauptbaues hinzugerechnet.

Ist die Gebäudeseite länger als 30 m, erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten, und zwar um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand.

Bei gestaffelten Fassaden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag nach der Gesamtbauwerkslänge, reduziert um das Mass von Rückversetzungen.

Art. 36  
Tiefbauten

Tiefbauten sind Bauten, die den gewachsenen Erdboden nicht überragen.

Art. 37  
Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

Sie wird wie folgt berechnet:

Ausnutzungsziffer  $az = \frac{f_{anrechenbare}}{f_{Land}}$

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche:

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Ausgenommen sind:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. wohnungszugehörige Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
- offene ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschafts-Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsräume für Freizeitgestaltung usw.;
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen, wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.;
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal.

Gemeinschaftsräume sind Räume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich freisteht.

b) Anrechenbare Landfläche:

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche gehören:

- die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen;
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
- Wald, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind, wie ausgesprochene Steilhänge und dergleichen.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über das ganze Grundstück gemessen eingehalten bleibt. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnutzungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch angemerkt wird.

#### Art. 38

##### Zuschlag zur Ausnutzungsziffer

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag ist von Bedingungen abhängig wie besondere Rücksicht bei der Gestaltung und Situierung der Baute oder bei der Errichtung von Kinderspielplätzen, Parkplätzen und anderer Einrichtungen.

Der Bonus soll die zusätzliche Ausnutzung von 0.1 nicht überschreiten.

# V. Allgemeine Vorschriften

## 1. Baugebiet und Erschliessung

### Art. 39

#### Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird nach dem Zonenplan in gegenwärtiges (Bauzone) und zukünftiges Baugebiet (Reservezone) eingeteilt,

- a) Im gegenwärtigen Baugebiet ist die Grunderschliessung der Verkehrsanlagen, der Wasser- und Energieversorgung und der Abwasserbeseitigung schon ausgeführt oder in Planung begriffen. Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten für die Ergänzung der Grunderschliessung.

Die Verteilung der Kosten für Bau und Ausbau der Verkehrswege richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts, jene für die Erstellung der Kanalisation und Wasserversorgung nach dem betreffenden Gemeindereglement.

- b) Im zukünftigen Baugebiet erstellt die Gemeinde vorläufig keine Werke für die Grunderschliessung und ist auch nicht zu deren Unterhalt verpflichtet.

Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

### Art. 40

#### Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Fläche, die weder einer Bauzone noch einer Schutzzone bzw. einem Freihaltegebiet mit Bauverbot zugeteilt sind. Andere als land- und forstwirtschaftliche Bauten sind im «Übrigen Gemeindegebiet» nur zulässig, wenn:

- a) die landwirtschaftliche Bodennutzung und der bäuerliche Grundbesitz nicht wesentlich beeinträchtigt werden;
- b) dem Gemeinwesen aus dem Bau keine eigenen Aufwendungen erwachsen;
- c) keine wesentlichen Nachteile für eine spätere Entwicklung der Gemeinde und ihrer touristischen Anlagen zu befürchten sind;
- d) wenn den kantonal- und bundesrechtlichen Bestimmungen entsprochen wird (besonders Gewässerschutzgesetz).

Für Bauten im «Übrigen Gemeindegebiet» besteht kein grundsätzliches Anschlussrecht an das öffentliche Versorgungs- und Kanalisationsnetz.

Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen im «Übrigen Gemeindegebiet» müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten erstellt werden. Die Gemeinde schreibt die Linienführung, die Dimensionierung der Anlagen und die Anschlussgebühren vor. Jeder weitere Anschluss an die Infrastrukturanlagen ist von der Gemeinde zu bewilligen. Sie kann den Anschluss verweigern, auch wenn zuerst an eine private Leitung angeschlossen wird.

Die Gemeinde ist berechtigt, private Leitungen und Anlagen der Basiserschliessung im «Übrigen Gemeindegebiet» ohne Entschädigung zu übernehmen.

Art. 41  
Erschliessung

Nach Artikel 4 besteht nur Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

- a) es nach Form, Grosse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allfällige durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- b) alle Anlagen für den Verkehr, für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Innerhalb der für die Überbauung vorgesehenen Gebiete sind sämtliche Bauten an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen;
- c) Die Stromzufuhr muss sichergestellt und verkabelt sein.

Die Basiserschliessung:

Die Basiserschliessung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrasse, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Die Gemeinde ist berechtigt, für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenz zu verlangen.

Die Detailerschliessung:

Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer. Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen.

Art. 42  
Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet

In unerschlossenem Gebiet kann in folgenden Fällen ein Baugesuch bewilligt werden:

- a) bei Zweckbauten von öffentlichem Interesse,
- b) bei landwirtschaftlichen Bauten,
- c) bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als zwei Jahre bestehen bleiben,
- d) bei Wohnbauten innerhalb des Kanalisationsperimeters, wo die Werkleitungen jedoch noch nicht ausgeführt worden sind. Hier müssen die Abwässer sofort nach Erstellung des Hauptstranges durch die Gemeinde in das öffentliche Netz eingeleitet werden.

Die Abwässer und Abfälle müssen in jedem Fall einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden können. Vorbehalten bleiben Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

## 2. Sicherheitsvorschriften

Art. 43  
Festigkeit

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Bestehende Gebäude dürfen nicht erhöht werden, wenn die vorhandenen Tragelemente nicht die nötige Festigkeit aufweisen. Der Gemeinderat kann im Zweifelsfalle die nötigen statischen Berechnungen und Bodenuntersuchungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.

#### Art. 44 Unterhalt der Bauten

Bauten und Anlagen sind vom Eigentümer so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere noch fremdes Eigentum gefährdet werden. Der Gemeinderat kann anordnen, dass solche schadhafte Einrichtungen instandgestellt werden. Wird die Aufforderung nicht in angemessener Frist befolgt, so kann er diese Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

#### Art. 45 Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrriechtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind direkt in die Kehrriechverbrennungsanlage zu führen.

#### Art. 46 Benützung des öffentlichen Grundes

Öffentlicher Grund bei Bauplätzen darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen etc. nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Masse benutzt werden.

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.

Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich nach den Weisungen der Gemeinde instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

#### Art. 47 Dachwasser und Schneefänger

Alle Dächer müssen mit geeigneten Dachrinnen und bis zum Erdboden reichenden Abfallröhren versehen werden. Im Bereich von Strassen, in denen öffentliche Ableitungskanäle bestehen, muss das Dachwasser durch diese Abfallrohre direkt ins Entwässerungssystem eingeleitet werden. Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

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.

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. Kommt der Eigentümer diesen Verpflichtungen nicht innert einer gesetzlichen Frist nach, so kann die Gemeinde die Arbeiten auf Kosten des Eigentümers ausführen lassen. Der Eigentümer haftet für Schäden und Unfälle, die durch Schneerutsche oder Eisfall verursacht werden.

Diese Bestimmungen gelten auch für die bestehenden Gebäude.

#### Art. 48 Schneeräumung

Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

Art. 49  
Dachausstieg

Das Dach jeden Gebäudes muss ohne fremde Hilfsmittel betreten werden können.

### 3. Feuerpolizeiliche Vorschriften

Art. 50  
Kantonale Reglemente

Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.  
Für den Bau von Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Triebstoff sind die eidgenössischen und kantonalen Reglemente massgebend und die Bewilligung der zuständigen kantonalen Amtsstelle einzuholen.

Art. 51  
Brandmauern, Erstellungspflicht

Brandmauern sind zu erstellen:

- zwischen aneinanderstossenden Gebäuden,
- bei Gebäuden, deren Längenausdehnung oder Zweckbestimmung wegen Brandgefahr es als nötig erscheinen lässt. Die Maximaldistanz zwischen zwei Brandmauern beträgt 30 m.

Wo bei zusammengebauten Gebäuden Brandmauern fehlen, sind nachträglich bei eventuellen Umbauten oder Reparaturen feuersichere Scheidewandmauern von mindestens 12 cm Stärke zu erstellen.

Art. 52  
Brandmauern, Ausführungsart

Die Brandmauern sind auf die ganze Gebäudetiefe und Höhe zu erstellen und müssen bis unter die harte Bedachung reichen.

Die Brandmauer muss folgende Stärke aufweisen:

- |                           |       |
|---------------------------|-------|
| — in Eisenbeton           | 15 cm |
| — in Backstein oder Beton | 25 cm |
| — in Bruchstein           | 40 cm |

Art. 53  
Brandmauern, Gestaltung

Wenn Gebäude mit Brandmauern nicht gleichzeitig gebaut werden, sind die Brandmauern nach aussen zu verputzen, es sei denn, diese seien in Sichtmauerwerk oder Sichtbeton ausgeführt.

Art. 54  
Feuersichere Anlage der Kamine

Kamine und Feuereinrichtungen sind so anzulegen und zu bauen, dass sie umliegende Gebäude durch Funken nicht gefährden.

Holzkonstruktionen dürfen nicht in die Kamine eingebaut und bei Brandmauern nicht mehr als ein Drittel der Mauerstärke in dieselben eingelassen werden.

Art. 55  
Treppenhäuser

Haupttreppen müssen mindestens eine Breite von 1 m, in Gebäuden von 3 oder mehr Stockwerken mindestens 1.20 m erhalten.

Die Gänge zu den Treppen müssen eine Breite von mindestens 1.20 m haben. Treppen sind in feuersicherem Material zu erstellen. Holztreppe sind in Wohnhäusern gestattet, die höchstens 2 Geschosse aufweisen.

In Versammlungslokalen, Schulen und anderen Gebäuden mit grösseren Ansammlungen von Personen, sind Treppen, Korridore und Türen den Verhältnissen entsprechend anzulegen.

#### 4. Gesundheitliche Vorschriften

Art. 56  
Allgemeine Anforderungen

Alle Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen der Anforderung der Hygiene entsprechen, genügend gross und belichtet, direkt lüftbar und gut zugänglich sein, sowie gegen Feuchtigkeit, Schall und Kälte isoliert werden. Bei Neubauten sollen die Gebäude, wenn immer möglich so erstellt werden, dass den Wohnräumen Besonnung und Ausblick gewährt werden. Der Gemeinderat behält sich das Recht vor, in dieser Angelegenheit die Bauherren bei Genehmigung von Bauplänen darauf hinzuweisen und eventuell Abänderungen an denselben zu verlangen.

Art. 57  
Immissionen

Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser, Dampf oder Erschütterungen.

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Einrichtungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen voraussichtlich ein erträgliches Mass überschreiten werden.

Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, die nötigen Vorkehrungen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Art. 58  
Unterkellerung

Wohn- und Schlafräume müssen über der Erdoberfläche liegen. Sie sind in der Regel zu unterkellern. Nicht unterkellerte Räume sind einwandfrei zu isolieren.

Art. 59  
Geschosshöhe, Boden, Fensterflächen

Ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen.

In nicht vollständig freiliegenden Kellergeschossen sind im Rahmen der baugesetzlich zulässigen Geschosshöhe gewerbliche Betriebe nur zulässig, unter der Voraussetzung, dass

- a) die gewerblich genutzten Räume gegen die Einwirkung von Feuchtigkeit und sonstige nachweisbar schädliche Einflüsse geschützt sind;
- b) eine genügende und einwandfreie Lüftung und Belichtung garantiert wird;
- c) es sich nicht um Betriebe handelt, deren Beschäftigte mehr oder weniger dauernd an einen festen Sitz oder Standort gebunden sind,

#### Art. 60

##### Kinderspielplätze

Bei Wohnhäusern sind gut besonnte und windgeschützte Kinderspielplätze auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 15% der gesamten Wohnfläche ausmachen, mindestens aber 60 m<sup>2</sup>. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu andern Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet.

Bei Quartierüberbauung sind die Kinderspielplätze möglichst als eine Anlage zusammenzufassen.

#### Art. 61

##### Sanitäre Einrichtungen

Für jede Wohnung ist ein eigener Abort zu erstellen. Für Badezimmer und Aborte ist Lüftung mittels Schächten oder andern Ventilationseinrichtungen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung sichergestellt ist. Bei Restaurants, Versammlungslokalen usw. sind für beide Geschlechter getrennte Aborte in genügender Anzahl zu erstellen.

#### Art. 62

##### Ventilation

Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als 3.00 m über Boden angebracht werden.

#### Art. 63

##### Bezugsbereitschaft

Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend ausgetrocknet sind.

#### Art. 64

##### Düngerplätze, Jauchegruben

Als Dünger- und Jauchegruben sind gedeckte, wasserdichte Betongruben zu errichten. Dieselben sollen regelmässig entleert werden, um dadurch die Verunreinigung der Strassen zu verhindern. Für die Ausführung dieser Betongruben kann der Gemeinderat eine längere Frist gewähren. Sollten dieselben nach abgelaufener Frist nicht erstellt sein, so kann sie der Gemeinderat auf Kosten des Eigentümers ausführen lassen. Der Fehlbare kann zusätzlich zu einer Busse verurteilt werden.

#### Art. 65

##### Hauskanalisation

Die Vorschriften über die Hauskanalisation sind in einer besonderen Kanalisationsverordnung aufgestellt (als Richtlinien gelten die Normen der schweizerischen Abwasserfachleute).

## 5. Strassen und Baulinien

### Art. 66

#### Neuanlage und Ausbau von Strassen

Das Verfahren und die entsprechenden Bestimmungen sind im kantonalen Strassengesetz vom 3. September 1965, Artikel 26 ff enthalten.

### Art. 67

#### Baulinienplan

- a) Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder 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 der Plan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Artikel 36 und Artikel 42-48 des Strassengesetzes vom 3. September 1965 vom Staatsrat homologiert werden.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen übernommen werden.
- c) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand 3 m vom Fahrbahn- oder Gehsteigrand und 2 m für Fusswege. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 71).
- d) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz c) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und können dort eingesehen werden.

### Art. 68

#### Bauten über der Baulinie

An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden.

Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung 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.

### Art. 69

#### Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen (Artikel 26) über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet. Die Ausladung darf nicht mehr als 1.50 m betragen und muss mindestens 3 m über dem Gehsteig und mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegen. Weder Türen, Portale, Fenster und Rolläden dürfen sich in weniger als 4.50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.50 oberhalb des Gehsteiges öffnen.

In Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nach Artikel 208 des kantonalen Strassengesetzes möglich.

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

### Art. 70

#### Ausfahrten

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

## Art. 71

### Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4 m reduziert werden.

Wird bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut, kann der Gemeinderat einen kleineren Abstand bewilligen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen (Artikel 212 des kantonalen Strassengesetzes).

## Art. 72

### Abstellplätze für Fahrzeuge

Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privatem Grund zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze fest. Als Richtlinie gilt, dass bei Hotels für je 3 Betten, bei Büro- und Geschäftshäusern für je 50 m<sup>2</sup> und bei Gaststätten für je 4 Plätze ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an anderem Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme wird vom Gemeinderat bestimmt und soll den Kosten der Schaffung einer gleichen Anzahl öffentlicher Parkplätze in geeigneter Lage entsprechen. Als Richtsumme gilt ein Viertel der Kosten, welche für Boden und Bau der eigenen Parkplätze zu erbringen wären.

## Art. 73

### Private Strassen und Wege

Private Erschliessungsstrassen (und Baulandparzellierungen) müssen sich dem Bebauungsplan einordnen und sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

Liegt für das betreffende Gebiet kein Bebauungsplan vor, ist der Gemeinderat befugt, Führung und Breite festzusetzen.

Auf Gesuch des Eigentümers kann die Gemeinde private Strassen und Wege übernehmen.

Andererseits kann die Gemeinde die Eintragung von Strassen und Wegen in den Bebauungsplan beschliessen, dieselben öffentlich erklären und gegen angemessene Entschädigung (entsprechend der Mehrwertregelung) zum Unterhalte übernehmen.

## 6. Orts- und Landschaftsschutz

### Art. 74

#### Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Neu-, An-, Um- und Aufbauten, Terrainveränderungen, Reklamen und andere Einrichtungen sind in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung so einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.

Für die Farbe der Fassaden und äusseren Bauteile können Vorschriften erlassen werden.

Bauvorhaben, die den Bestimmungen dieses Artikels nicht genügen, ist die Bewilligung zu verweigern, auch wenn im übrigen die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften betreffend den Natur- und Heimatschutz.  
Der Gemeinderat ist befugt, zur Erhaltung schützenswerter Bauten besondere Bestimmungen zu erlassen.

Art. 75  
Schützenswerte Bauten

Der Gemeinderat kann Bauten bezeichnen, welche als schützenswert und erhaltenswürdig gelten. Diese Bauten dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates weder abgebrochen noch umgebaut werden.

Innere Umbauten dürfen nur vorgenommen werden, wenn sie den Charakter und die Form des Gebäudes im historischen Sinne nicht beeinträchtigen. Die Erhaltung oder Wiederherstellung solcher Bauten fällt unter das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler, und die dementsprechenden Bauarbeiten werden von Bund und Kanton subventioniert.

Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden sind, kann der Gemeinderat besondere Vorschriften erlassen.

Art. 76  
Aussichtsschutz

Um der Öffentlichkeit an bevorzugten Lagen die Aussicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken.

Der Gemeinderat ist ebenfalls berechtigt, eine dem gleichen Zweck dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

Art. 77  
Orientierung der Bauten

Die Fronrichtung der Bauten ist der allgemeinen Orientierung des Quartiers anzupassen.

Der Gemeinderat kann Zonen gleicher Orientierung der Bauten bestimmen.

Art. 78  
Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform und Material der Eindeckung sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Wo Giebedächer verlangt sind, hat die Dachneigung in der Regel 40—60% zu betragen.

Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge beanspruchen.

Art. 79  
Kniestockgestaltung

Bei Bauten, für welche die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, darf die Kniestockhöhe ab Oberkant Estrichboden gemessen 1 m nicht überschreiten.

Art. 80  
Flachdächer

Flachdächer sind in der W2, mit Ausnahme für niedere An- und Nebenbauten, verboten.

#### Art. 81

##### Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussen- und insbesondere Hochantennen sind auf die für einen guten Empfang notwendigen Masse und Elemente zu beschränken.

Mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf einem und demselben Gebäude sind nicht zulässig. Es ist nach Möglichkeit eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen. In allen Fällen, in denen Zimmer- oder Estrichantennen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten.

Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden.

#### Art. 82

##### Ablagerungen (Autofriedhöfe)

Die Ablagerung von Schutt, Altwaren und dergleichen ist nur auf den von der Gemeinde hierzu bestimmten Ablagerungsplätzen gestattet. Der Gemeinderat kann ihre Beseitigung verlangen und bei Nichtbefolgung die Beseitigung auf Kosten des Schuldigen vornehmen lassen.

#### Art. 83

##### Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe jeder Art dürfen nur in Ausnahmefällen überdeckt werden. Der Gemeinderat kann einer Umleitung eines Wasserlaufes zustimmen, sofern der Nachbar dadurch nicht beeinträchtigt wird.

#### Art. 84

##### Einfriedungen

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz von Vieh kann nach Weisungen des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Damit die Durchgänge für landwirtschaftliche Zwecke gesichert bleiben, kann der Gemeinderat verlangen, dass neue Einfriedungen nur in einem Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze erstellt werden.

# VI. Zonen Vorschriften

## 1. Zoneneinteilung

Art. 85

Bauzonen

Bauzonen sind Teile des Baugebietes, für welche gleiche Vorschriften über Art und Grad der Nutzung gelten. Die Zonen regeln die Überbauung in bezug auf Zweckbestimmung, Bauweise, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Grenzabstand, Ausnutzung und evtl. Materialien.

Art. 86

Zonenbezeichnung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

|   | <b>Bezeichnung</b> | <b>Farbe</b> |
|---|--------------------|--------------|
| Dorfzone (3-geschossig)                 | D                  | dunkelbraun  |
| Wohnzone 2 (2-geschossig)               | W2                 | hellbraun    |
| Wohnzone 4 (4-geschossig)               | W4                 | rotorange    |
| Wohnzone 5 (5-geschossig)               | W5                 | rot          |
| Kernzone                                | K                  | braun        |
| Gewerbezone                             | G                  | blau-violett |
| Industriezone                           | 11                 | violett      |
| Industriezone                           | 12                 | rot-violett  |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖA + OB            | hellgrün     |

Die folgenden Zonen sind gesondert vom Zonenplan auf besonderen Plänen dargestellt (Landschaftsplan, Richtplan). Die dazugehörenden Bestimmungen bilden Teil des Zonenreglementes.

|                        |    |            |
|------------------------|----|------------|
| Parkierungszone        | P  | ockergelb  |
| Schutzzone             | SZ | olivgrün   |
| Wald und Aufforstung   | WD | dunkelgrün |
| Übriges Gemeindegebiet | ÜG | weiss      |

Art. 87

Etappen

Das Baugebiet wird in zeitlich abgestufter Reihenfolge zur Überbauung freigegeben (vgl. Artikel 39).

Die erste Etappe umfasst die im Zonenplan farbig voll ausgelegten Zonen (Bauzonen). Die späteren Etappen umfassen künftige Bauzonen und sind im Zonenplan mit einem Band in Zonenfarbe umfasst (Reservezonen).

## 2. Zonenordnung

### Art. 88 Dorfzone D

Zweck der Zone:

Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.

|              |  |
|--------------|--|
| Bauweise     | : offen  |
| Geschosszahl | : max. 3 Geschosse   |
| Gebäudehöhe  | : max. 12.00 m   |
| Grenzabstand | : 1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen |

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen (siehe Artikel 74 ff).
- In besonderen Fällen kann die Gemeinde und der Kanton einen kleineren Grenzabstand bewilligen oder gestatten, auf den bestehenden Grundmauern wieder aufzubauen.

### Art. 89 Wohnzone W2

Zweck der Zone:

Die Überbauung mit Wohnhäusern in traditionellen Formen.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Bauweise               | offen   |
| Geschosszahl           | max. 2 Geschosse  |
| Gebäudehöhe            | max. 9.00 m   |
| Grenzabstand           |   |
| — kleiner Grenzabstand | 1/3 der Höhe, mindestens aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, |
| — grosser Grenzabstand | 80% der Gebäudehöhe   |
| Ausnutzung             | 0.6   |

Besondere Bestimmungen:

Flachdächer sind in der Wohnzone W2 nicht gestattet.

### Art. 90 Wohnzone W4

Zweck der Zone:

Förderung einer Wohnbebauung höherer Ausnutzung in den hierzu geeigneten Gebieten.

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Bauweise               | offen                            |
| Geschosszahl           | max. 4 Geschosse und Attika      |
| Gebäudehöhe            | max. 14.00 m                     |
| Grenzabstand           |                                  |
| — kleiner Grenzabstand | 1/3 der Höhe, mindestens aber 3m |
| — grosser Grenzabstand | 80% der Gebäudehöhe              |
| Ausnutzung             | 1.0                              |

#### Art. 91

##### Wohnzone W5, W5A und Mischzone WG5

###### Zweck der Zone:

Förderung einer Wohnbebauung höherer Ausnutzung in den hierzu geeigneten Gebieten. Gewerbebetriebe sind in der Zone WG5 gestattet.

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Bauweise               | offen oder geschlossen            |
| Geschosszahl           | max. 5 Geschosse und Attika       |
| Gebäudehöhe            | max. 16.00 m                      |
| Grenzabstand           |                                   |
| — kleiner Grenzabstand | 1/3 der Höhe, mindestens aber 3 m |
| — grosser Grenzabstand | 80% der Gebäudehöhe               |
| Ausnutzung             | 1.2                               |

###### Besondere Bestimmungen:

In der Zone W5A sind Hochhäuser nach Artikel 101 gestattet.

#### Art. 92

##### Kernzone K

###### Zweck der Zone:

Die Kernzone ist für Wohn- und Geschäftshäuser bestimmt.

|               |   |
|---------------|---|
| Bauweise      | : offen oder geschlossen                      |
| Geschosszahl  | : max. 5 Geschosse und Attika                 |
| Gebäudehöhe   | : max. 16.00 m                                |
| Grenzabstände | : 1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3 m |

Die Überbauung der Kernzone erfolgt in der Regel auf Grund von Quartierplänen (Artikel 25). Kinderspielplätze und Parkierungsanlagen sind im Rahmen dieses Quartierplanes zu lösen. Falls dieser Quartierplan nicht möglich ist, darf eine Ausnutzung von 1.5 nicht überschritten werden.

#### Art. 93

##### Gewerbezone G

Diese Zone ist für das Gewerbe bestimmt.

Massig störende Betriebe, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind sowie die dazugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind jedoch untersagt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig. Zu Gewerbebetrieben gehörende oder standortbedingte Wohnbauten sind zugelassen.

Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen und industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt. Innerhalb der Zone ist ein minimaler Grenzabstand von 5 m einzuhalten.

#### Art. 94

##### Industriezonen 11+12

###### Zweck der Zone:

###### *Industriezone 11*

Diese Zone ist ausschliesslich für immissionsfreie Industrie- und dazugehörige Verwaltungsbauten bestimmt. Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Als Mindestabstände gelten die der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechenden Grenzabstände.

### *Industriezone 12*

Betriebe, die Immissionen erwarten lassen, sind nur in der 12 zulässig. Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden oder durch technische Einrichtungen zu vermindern.

Ist zu befürchten, dass eine industrielle oder gewerbliche Anlage nachteilige Einflüsse auf Wohngebiete haben wird, so kann der Gemeinderat vergrösserte Grenzabstände sowie die nach dem jeweiligen Stande der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen oder eine entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

Als Mindestabstände gelten die der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechenden Grenzabstände.

### Art. 95

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Freiflächen)

##### Zweck der Zone:

Diese Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen wie Schulen, Kirchen, Friedhof, öffentliche Dienste, Gärten und Sportplätze bestimmt. Sie enthält gemeindeeigene und solche Grundstücke, für die das Enteignungsrecht in Anspruch genommen werden kann. Die Gemeinde entscheidet, welche öffentlichen Werke und Anlagen auf den von ihr festgelegten Freiflächen ausgeführt werden sollen. Andere Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.

##### Bauweise:

Die Bauweise, sowie Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl und Gebäudehöhe werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber benachbarten Privatbauten und Grundstücken haben öffentliche Bauten einen Grenzabstand einzuhalten, der den Abstandsvorschriften derjenigen Zone entspricht, in welche das Bauwerk nach Volumen und Nutzung gehört. Bei Gebäuden von mehr als 4 Vollgeschossen erhöhen sich die Grenzabstände um je 1 m pro Geschoss.

### Art. 96

#### Schutzzone SZ

Die Schutzzone umfasst jene Flächen, welche zum Schütze des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslogen, Gewässerufern und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot oder den nötigen Baubeschränkungen belegt sind. Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

### Art. 97

#### Parkierungszone

Die Parkierungszone umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Parkierungsflächen im ganzen Gemeindegebiet.

### Art. 98

#### Übriges Gemeindegebiet

##### Zweck:

Die Verminderung der Streubauweise, die Erhaltung einer zusammenhängenden Fläche für die Landwirtschaft und die Wahrung noch vorhandener landschaftlicher Werte.

##### Besondere Bestimmungen:

In diesem Gebiet werden nur standortbedingte Bauten bewilligt, insofern sie dem Planungszweck nicht entgegenstehen.

Die Pläne müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Erschliessung muss derart projektiert werden, dass eine sinnvolle Eingliederung in das künftige Strassen-netz und in die Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung der Gemein-de möglich ist. Die Strassen, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseiti-gung müssen gemäss den genehmigten Plänen erstellt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Kantonale und eidgenössische Gesetzgebungen blei-ben vorbehalten.

### 3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauung und Quartierplanung

#### Art. 99

##### Gesamtüberbauung

Bei der Überbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche kann der Gemein-de-rat Abweichungen vom Baureglement und den Zonenvorschriften gestatten:

- die Grundstückflächen müssen im «Übrigen Gemeindegebiet» mindestens 10'000 m<sup>2</sup> und im Baugebiet mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen,
- die Überbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen,
- sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtlage gut gestaltet sein und eine gute Be-ziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen,
- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten (vgl. Arti-kel 72),
- das Ausnutzungsmass der jeweiligen Zone darf nicht überschritten werden,
- im «Übrigen Gemeindegebiet» muss die Strassenerschliessung, die Wasserversor-gung und die Kanalisation auf eigene Kosten gebaut werden.

Der Gemeinderat kann das Projekt für eine Arealüberbauung fachmännisch begutach-ten lassen, wobei die Kosten vom Bauherrn zu tragen sind.

Das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes.

Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.

#### Art. 100

##### Hochhäuser

Hochhäuser sind Bauten von mehr als 8 Geschossen und können in der Zone W5A be-willigt werden, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erzielt wird, genügend Freiflächen geschaffen werden und die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

In der Regel darf das Mass der Ausnutzung der betreffenden Zone nicht überschritten werden (Artikel 37 Ausnutzungsziffer). Handelt es sich um ein städtebaulich, verkehrstechnisch und architektonisch in allen Teilen gutes Projekt, so kann der Gemeinderat eine angemessen erhöhte Ausnutzung zulassen.

Der Gemeinderat kann die Bewilligung von besonderen Bedingungen abhängig ma-chen, insbesondere macht er in bezug auf Freiflächen, Hygiene, Kehrriecht, Abstellräu-me, Vertikalverbindungen, Feuerschutz usw. die notwendigen Auflagen.

Der Gemeinderat bestimmt die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug.

Vor Einreichung des definitiven Baugesuches ist ein Vorprojekt mit Modell im Mass-stab 1:200 oder 1:500 zur Überprüfung einzureichen.

Der Gemeinderat kann das Projekt fachmännisch begutachten lassen, wobei die Kos-ten von Begutachtung und eventueller weiterer Unterlagen vom Bauherrn zu tragen sind.

## VII. Schluss- und Strafbestimmungen

### Art. 101

#### Ausnahmebewilligungen

Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen und unter Vorbehalt kantonaler und bundesrechtlicher Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen. Es dürfen aber keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt,
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,
- für provisorische Bauten,
- für landwirtschaftliche Bauten.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft werden sowie befristet oder widerrufen werden.

Werden Ausnahmen beantragt, so kann der Gemeinderat seine Entscheidung auf das Gutachten eines neutralen Fachmannes stützen. Die Kosten der Begutachtung können dem Auftragsteller Überbunden werden.

### Art. 102

#### Beschwerden

Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates sind innert 20 Tagen nach deren Zustellung beim Staatsrat anzubringen. Verwiesen wird auf den Beschluss des Staatsrates betreffend das verwaltungsrechtliche Verfahren vordem Staatsrat und seinen Departementen, sowie auf die Verordnung über die Organisation und die Befugnisse der kantonalen Baukommission.

### Art. 103

#### Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund, die Baukontrolle und die Bezugsbewilligung sind die vom Gemeinderat festgesetzten Gebühren zu entrichten.

### Art. 104

#### Übertretungen

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes sowie gegen die auf Grund desselben erlassenen Verordnungen und Verfügungen werden mit einer Busse bis zu Fr. 50'000.— bestraft, unter Vorbehalt derjenigen Fälle, die in kantonalen und eidgenössischen Gesetzen mit einer höheren Strafe belegt werden, Ausserdem kann durch den Gemeinderat die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes auf Kosten der Fehlbaren angeordnet werden.

In der auferlegten Busse ist der Ersatz und die Wiedergutmachung für allfälligen Schaden sowie die Wegräumung unbefugter Einrichtungen nicht inbegriffen.

Art. 105  
Übergangsrecht

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch unerledigten Gesuche sind nach den neuen Vorschriften zu behandeln. Die diesbezüglichen Bestimmungen des Staatsratsbeschlusses vom 28. Juni 1960 bleiben vorbehalten.

Art. 106  
Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt nach Genehmigung der Urversammlung und dessen Anerkennung durch den Staatsrat sofort in Kraft.  
Auf diesen Zeitpunkt werden alle bisher geltenden Bauordnungen aufgehoben.

Homologiert durch die Urversammlung am 22./23. 9. 73

Homologiert durch den Staatsrat am 15. 1. 75

Steg, im Januar 1979

Der Präsident:

Der Schreiber

J. Indermitte

Th. Ruppen