

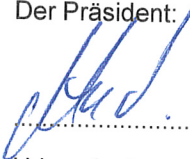
GEMEINDE EISTEN

Bau- und Zonenreglement (BZR)

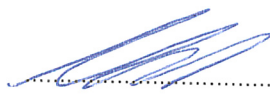
Exemplar Homologation

Von der Urversammlung beschlossen am: 16.12.2021

Der Präsident:


.....
Urban Andenmatten

Der Schreiber:


.....
Udo Andenmatten

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom **18. Dez. 2024**

Siegelgebühr **258.-**

Eisten / Visp, 23. Juli 2024

Bestätigt:

Die Staatskanzlerin





INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	5
	Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	5
II.	ZONENVORSCHRIFTEN.....	6
2.1	ÜBERSICHT ÜBER ZONEN UND GEBIETE	6
	Art. 2 Zoneneinteilung	6
2.2	BAUZONEN.....	7
	Art. 3 Dorfzone D.....	7
	Art. 4 Dorferweiterungszone DEZ	7
	Art. 5 Gewerbezone G.....	7
	Art. 6 Gewerbezone – Materiallagerplatz G-MP	7
	Art. 7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA (A / B / S)	8
	Art. 8 Freihaltezone	8
	Art. 9 Verkehrszone innerhalb der Bauzone	8
	Art. 10 Grundmasse und materielle Vorschriften	9
2.3	LANDWIRTSCHAFTSZONE.....	9
	Art. 11 Landwirtschaftszone LZ.....	9
2.4	SCHUTZZONEN	10
	Art. 12 Landschafts- und Naturschutzzone von nationaler Bedeutung.....	10
	Art. 13 Landschafts- und Naturschutzzone von kantonaler und kommunaler Bedeutung...	10
	Art. 14 Ortsbildschutzgebiete ISOS	11
	Art. 15 Historische Verkehrswege	11
	Art. 16 Gewässer mit ihren Ufern.....	11
	Art. 17 Suonen	12
	Art. 18 Archäologische Schutzbereiche	12
2.5	WEITERE ZONEN	12
	Art. 19 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	12
	Art. 20 Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe 2EE.....	12
	Art. 21 Zonen mit späterer Nutzungszulassung ZSN.....	13
2.6	ZONEN UND GEBIETE NACH SPEZIALGESETZGEBUNG.....	13
	Art. 22 Waldareal.....	13
	Art. 23 Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume	14
	Art. 24 Grundwasserschutz zonen und –areale	14
	Art. 25 Naturgefahren zonen	14
	Art. 26 Gewässerraum	15

III.	BAUVORSCHRIFTEN	16
3.1	ALLGEMEINES	16
	Art. 27 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen	16
3.2	ABSTÄNDE UND BAULINIEN.....	16
	Art. 28 Grenz- und Gebäudeabstand	16
	Art. 29 Grosser und kleiner Grenzabstand.....	16
	Art. 30 Vorspringende Bauteile	17
	Art. 31 An- und Kleinbauten	17
	Art. 32 Baulinien und Abstände zu öffentlichen Verkehrsanlagen	17
	Art. 33 Baulinie der Seilbahn Zum Tann-Schweiben	17
	Art. 34 Unterirdische Bauten	18
	Art. 35 Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen	18
3.3	GEBÄUDEMASSE	18
	Art. 36 Begriffe und Festlegung	18
	Art. 37 Höhenmasse.....	18
	Art. 38 Längenmasse	19
3.4	Dachgestaltung	19
	Art. 39 Bedachung.....	19
	Art. 40 Dachaufbauten	19
	Art. 41 Schneefangvorrichtungen.....	20
3.5	ANTENNEN, REKLAMEN UND SOLARANLAGEN	20
	Art. 42 Antennen	20
	Art. 43 Reklamen.....	20
	Art. 44 Solaranlagen.....	21
3.6	VERKEHRSANLAGEN	21
	Art. 45 Parkierung	21
	Art. 46 Ausfahrten, Garagenvorplätze.....	21
	Art. 47 Private Strassen, Wege	22
3.7	EINORDNUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG	22
	Art. 48 Einordnung und Erscheinungsbild.....	22
	Art. 49 Material- und Farbwahl.....	22
	Art. 50 Umgebungsgestaltung.....	23
	Art. 51 Einfriedungen und Mauern	23
	Art. 52 Spielplätze und Aussenräume.....	23
	Art. 53 Dach- und Meteorwasser	23
3.8	BESONDERE BESTIMMUNGEN ZUM ORTSBILDSCHUTZ	24
	Art. 54 Schutzobjekte von nationaler und kantonaler Bedeutung	24
	Art. 55 Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung	24

IV. BAUBEWILLIGUNG UND BAUPOLIZEI	26
Art. 56 Verfahren	26
Art. 57 Anschluss Trinkwasser und Abwasser	26
Art. 58 Meldepflicht; Baukontrolle	26
Art. 59 Benützung öffentlichen Bodens	27
Art. 60 Baupolizei	27
Art. 61 Kosten	27
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	28
Art. 62 Inkrafttreten	28

ANHANG:

Anhang I	Bestimmungen zu geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten (Art. 55 BZR)
-----------------	--

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement enthält die ergänzenden Bestimmungen zum kantonalen und eidgenössischen Raumplanungs- und Baurecht.

Die Anhänge sind integrierende Bestandteile des vorliegenden Reglements. Das Reglement ist auf alle Planungs- und Bauangelegenheiten auf dem Gebiet der Gemeinde anwendbar. Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 ÜBERSICHT ÜBER ZONEN UND GEBIETE

Art. 2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<i>A) Bauzonen</i>	<i>Bezeichnung</i>
Dorfzonen	D
Dorferweiterungszone	DEZ
Gewerbezone	G
Gewerbezone – Materiallagerplatz	G-MP
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZÖBA
Freihaltezone	FHZ
Verkehrszone innerhalb der Bauzone	VZ
<i>B) Landwirtschaftszonen</i>	
Landwirtschaftszonen 1. Priorität	LZ1
Landwirtschaftszonen 2. Priorität	LZ2
Alp- und Sömmerungsweiden	AW
<i>C) Schutzzonen</i>	
Landschafts- und Naturschutzzonen	LZ/NZ
Ortsbildschutzzonen	ISOS
Historische Verkehrswege	IVS
Gewässer mit ihren Ufern	
Suonen	
Archäologische Schutzzonen	
<i>D) Weitere Zonen</i>	
Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	VZ
Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe	2EE
Zone mit späterer Nutzungszulassung	ZSN
<i>E) Zonen und Gebiete nach Spezialgesetzgebung</i>	
Waldareal	WD
Grundwasserschutzzonen und –areale	GSZ
Naturgefahrenzonen	NAGE
Gewässerraum	GWR

2.2 BAUZONEN

Art. 3 Dorfzone D

Die Dorfzone umfasst die historischen Ortskerne. Sie bezweckt den Schutz und Erhalt der Ortsbilder im Sinne von Art. 11 BZR, des ortstypischen Baubestands (Wohn- und Mischbauten) und die Förderung der Siedlungserneuerung unter Berücksichtigung des baukulturellen Erbes.

Besondere Bestimmungen:

- Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Volumen, Typologie, Materialisierung und Gestaltung (Dach, Fassaden, Fenster, Farbe, Aussenräume) in die bebaute und unbebaute Umgebung einzugliedern.
- Die Materialisierung der Bauten ist in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial auszuführen: Sockelbereich in Mauerwerk, Oberbau aus Holz konstruiert.
- Die bauliche Veränderung von altrechtlichen Bauten, die diesem Reglement nicht entsprechen, richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Art. 4 Dorferweiterungszone DEZ

Die Dorferweiterungszone umfasst Gebiete angrenzend an die historischen Ortskerne. Zugelassen sind Wohnbauten sowie nicht störende Betriebe. Die Gebäudetypologie orientiert sich am traditionellen Baubestand.

Besondere Bestimmungen:

- Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Volumen, Typologie, Materialisierung und Gestaltung (Fassaden, Fenster, Farbe, Aussenräume) in die bebaute und unbebaute Umgebung einzuordnen.
- Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die ortsüblichen Baumaterialien und Farbtöne zu verwenden: Sockelgeschoss in Mauerwerk, Oberbau aus Holz konstruiert.

Art. 5 Gewerbezone G

Die Zone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebszugehörige Wohnungen sind gestattet.

Art. 6 Gewerbezone – Materiallagerplatz G-MP

Die Zone für die Lagerung und den Umschlag von natürlichen Baumaterialien bestimmt. Es sind keine festen Bauten zugelassen.

Für Bereiche, die sich der Lawinenzone mit erheblicher Gefährdung befinden, besteht ein Betriebsverbot im Winter.

Art. 7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA (A / B / S)

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

Es werden folgende Zonen unterschieden:

- Die **ZÖBA A**, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt, ist vorbehalten für:
 - a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Kirchen, Schulen, Spitäler und Pflegeeinrichtungen, Verwaltungen usw.;
 - b) halböffentliche oder private Bauten von hohem öffentlichem Interesse wie Altersheime, geschützte Wohnungen, usw.
- Die **ZÖBA B**, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, ist vorbehalten für:
 - a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Abwasserreinigungsanlagen (ARA), Werkhöfe, usw.;
 - b) verkehrsentensive öffentliche Einrichtungen wie Bahnhöfe, Parkplätze, Park & Ride-Anlagen, Festsäle, Theater, Sportplätze, usw.
 - c) halböffentliche oder private Einrichtungen von hohem öffentlichem Interesse wie Seilbahnstationen, usw.
- Die **ZÖBA S**, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gilt, ist vorbehalten für:
Schiesstände.

Besondere Bestimmungen:

- Das Mass der Nutzung richtet sich nach der spezifischen Zweckbestimmung der öffentlichen Einrichtungen und dem jeweiligen Bedarf der Bebauung und Nutzung.
- Bei der Dimensionierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen ist auf eine gute Eingliederung in den Bestand der angrenzenden Zonen zu achten.

Art. 8 Freihaltezone

Die Freihaltezone umfasst Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Strukturierung des inneren Ortsbildes, zur Freihaltung des äusseren Ortsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

Art. 9 Verkehrszone innerhalb der Bauzone

Die «Verkehrszone innerhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb der Bauzone wie Kantons- und Gemeindestrassen, Eisenbahnanlagen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in der Spezialgesetzgebung geregelt (Staatsrat oder Bundesbehörden).

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

Art. 10 Grundmasse und materielle Vorschriften

Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse und materielle Vorschriften:

Zone	Gh max. (m)	Ah max. (m)	Gh+Ah max. (m)	GL max. (m)	kA min. (m)	gA min. (m)	GA min. (m)	Bauweise	ES
Dorfzone D	14.50	3.00	14.50	14.00	1/3 Fh; 3.00 m	-	-	offen / geschl.	II
Dorferweiterungszone DEZ	12.50	3.00	12.50	16.00	1/3 Fh; 3.00 m	2/3 Fh; 6.00 m	6.00	offen	II
Gewerbezone	12.50	3.00	12.50	16.00	1/3 Fh; 3.00 m	1/3 Fh; 3.00 m	6.00	offen / geschl.	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA A / B / S	14.50	3.00	14.50	16.00	1/3 Fh; 3.00 m	1/3 Fh; 3.00 m	6.00	offen / geschl.	II - IV

Abkürzungen: Gh = Gesamthöhe; Ah = Aushubhöhe; Gh+Ah = Gesamthöhe mit Aushub; GL = Gebäudelänge; kA = kleiner Abstand; gA = grosser Abstand; Fh = Fassadenhöhe gemäss Definition IVHB, GA = Gebäudeabstand; ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

2.3 LANDWIRTSCHAFTSZONE

Art. 11 Landwirtschaftszone LZ

Die Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatischen Verhältnissen als Nutzfläche 1. und 2. Priorität

Der Landwirtschaftszone I sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht (landwirtschaftliche Vorrangflächen). Sie ist der ordentlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker-, Futterbau und Tierhaltung.

Der Landwirtschaftszone II sind die landwirtschaftlichen Flächen zugewiesen, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Es handelt sich insbesondere um Flächen in den Hanglagen und um Flächen, in denen keine intensive landwirtschaftliche Nutzung angezeigt ist.

Als Weiden oder Sömmerungsweiden gelten jene landwirtschaftlichen Gebiete, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Bedeutung erhaltenswert sind.

Nutzung und Bebauung in der Landwirtschaftszonen richten sich nach der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.

Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Dorferweiterungszone.

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

2.4 SCHUTZZONEN

Art. 12 Landschafts- und Naturschutzzone von nationaler Bedeutung

a) Trockenwiesen und -weiden (TWW) von nationaler Bedeutung

Die Objekte des Inventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sind über die Bundesverordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung vom 13. Januar 2010 geschützt. Sie sind unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Land- und Waldwirtschaft ungeschmälert zu erhalten und zu fördern.

Das Schutzziel umfasst die Erhaltung und Förderung der spezifischen Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer ökologischen Grundlagen, die Erhaltung der für die Trockenwiesen typischen Eigenart, Struktur und Dynamik sowie einer nachhaltig betriebenen Land- und Waldwirtschaft.

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

Der Kanton fördert den geeigneten Unterhalt unter anderem durch den Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 13 Landschafts- und Naturschutzzone von kantonaler und kommunaler Bedeutung

a) Naturschutzzonen NSZ

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

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

Die Zuständigkeit für die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in Gebieten nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung ist in der übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung geregelt.

b) Landschaftsschutzzonen LSZ

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart. Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der offenen Landschaften ist nach Möglichkeit zu bewahren.

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.

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

Art. 14 Ortsbildschutzgebiete ISOS

Die Siedlungen in Eisten (Baugruppe „Kleines Kirchdorf am alten Talweg“ und Baugruppe „Eia“) sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dörfer von nationaler Bedeutung mit bedeutenden Lagequalitäten, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten eingestuft

Die historischen Siedlungen und Siedlungskerne von besonderer baukultureller Bedeutung sind im Zonennutzungsplan als Dorfzone festgelegt. Für diese aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Orte, Ortsteile, Einzelelemente und ihre Umgebung gelten spezifische Nutzungsbeschränkungen und Bau- und Gestaltungsvorschriften. Diese Vorschriften sind unter dem Abschnitt Dorfzone dieses Reglements aufgeführt.

Bei baulichen Massnahmen ist auf eine besonders sorgfältige Eingliederung in das Ortsbild zu achten, insbesondere was Stellung, Volumen, Typologie, Konstruktionsweise, Materialisierung, und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume) der Bauten betrifft. In der Dorfzone gilt für Solaranlagen die Bewilligungspflicht.

Art. 15 Historische Verkehrswege

Die im Zonenplan dargestellten historischen Verkehrswege entsprechen den Daten des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Der Zweck der linienbezogenen Festlegung ist die historische Substanz, Struktur und/oder Charakter dieser Überreste zu behalten und zu schonen.

Die weiteren Bestimmungen richten sich nach dem Art.52 Schutzobjekte von nationaler und kantonaler Bedeutung.

Art. 16 Gewässer mit ihren Ufern

Gewässer mit 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 mit ihren Bäumen und Sträucher darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

Art. 17 Suonen

Die Suonen (Wässerwasserleitungen) sind ein zentrales Element des soziokulturellen Erbes des Wallis. Sie haben eine wichtige Bedeutung für die traditionelle und moderne Landwirtschaft und die Natur und Landschaft. Zudem haben die Suonen eine grosse Bedeutung für den Tourismus.

Die wichtigsten Suonen sind im Nutzungsplan dargestellt. Sie sind nach Möglichkeit unter Berücksichtigung der traditionellen Baumethoden und Materialien zu erhalten.

Art. 18 Archäologische Schutzbereiche

Bei Baugesuchen im archäologischen Schutzbereich weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in der archäologischen geschützten Zone befindet. Vor den Aushubarbeiten ist die zuständige Dienststelle des Kantons zu konsultieren und es sind allenfalls nach deren Anweisungen eine Baubegleitung oder Sondierungen vorzunehmen. Die Bauplanung muss entsprechende Fristen vorsehen, um im Falle von Entdeckungen die notwendigen archäologischen Ausgrabungen und Dokumentationen zu ermöglichen (Art. 724 ZGB).

2.5 WEITERE ZONEN**Art. 19 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone**

Die «Verkehrszone ausserhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzone wie Kantons- und Gemeindestrassen, Eisenbahnanlagen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in der Spezialgesetzgebung geregelt (Staatsrat oder Bundesbehörden).

In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, welche einen engen Zusammenhang mit der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen haben (z.B. Salzsilo). Die zuständige Bewilligungsbehörde für diese Bauten und Anlagen ist die Kantonale Baukommission (KBK) gemäss Artikel 2 Absatz 2 BauG.

Art. 20 Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe 2EE

Die Zone umfasst Gebiete der Bauzone im Sinn von Art. 14 Abs. 1bis kRPG, die über den Baubedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen. Diese Flächen können unter den Bedingungen gemäss Art. 15 RPG einer Bauzone zugewiesen werden. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 ff. kRPG).

Art. 21 Zonen mit späterer Nutzungszulassung ZSN**a) Zonen mit späterer Nutzungszulassung (Gefahren)**

In dieser Zone befindet sich bereits überbautes Gebiet, das aufgrund einer Neubeurteilung der Gefahrensituation durch die zuständigen kantonalen Behörden der roten Gefahrenzone (erhöhte Gefährdung) zugewiesen wurde. Die Nutzung und Erweiterung der bestehenden Bauten richtet sich nach der effektiven Gefahrensituation.

Die Zuweisung dieser Flächen in die Bauzone ist möglich, wenn ausreichende Schutzmassnahmen getroffen werden, die eine Rückstufung aus der roten Gefahrenzone rechtfertigen. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 und ff. kRPG).

b) Zonen mit späterer Nutzungszulassung (Erhaltung Kulturerbe)

Diese Zone bezeichnet jene Gebiete, welche als Maiensässzonen bzw. Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind.

Die definitive Zonenzuweisung erfolgt auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Inventars und der entsprechenden Unterlagen. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 und ff. kRPG).

2.6 ZONEN UND GEBIETE NACH SPEZIALGESETZGEBUNG**Art. 22 Waldareal**

Flächen, die aufgrund der Bestockung und der Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch das Waldgesetz geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Begrenzung der Waldareale im Bereich der Bauzone wird durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung des Waldareals regelt das Waldgesetz. Massgebend für die Festsetzung der Waldgrenze, auch ausserhalb der Bauzone, sind weder die Bezeichnung im Grundbuch noch der Zonennutzungsplan, sondern die Festlegung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10 Meter von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch im Waldareal bedarf einer Bewilligung durch den Forstdienst.

Art. 23 Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume

Als Hecken und Feldgehölze gelten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen.

Hecken und Feldgehölze, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für die Lebensgemeinschaften aufweisen, gelten gemäss NHG als besonders schützenswerte Lebensräume. Eine Entfernung ist bewilligungspflichtig.

Die Gemeinde regelt den Schutz der wertvollen Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen gemäss der gültigen Gesetzgebung.

Die Beseitigung der innerhalb der Bauzone gelegenen geschützten Objekte erfordert eine Bewilligung der Gemeinde. Diese kann, nach Konsultation der zuständigen kantonalen Fachstelle, erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn eine Gefährdung für Mensch, Tier und Eigentum besteht.

Die Beseitigung solcher Objekte ausserhalb der Bauzone erfordert eine Bewilligung der fachlich zuständigen Dienststelle.

Art. 24 Grundwasserschutzzonen und -areale

Die auf Nutzungsplan dargestellten Grundwasserschutzzonen und -areale sind Gebiete in denen besondere Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers zu beachten sind.

Die Spezialgesetzgebung definiert die verschiedenen Grundwasserschutzzonen (Zone S1: Fassungsbereich, Zone S2: engere Schutzzone, Zone 3: weitere Schutzzone) und die Grundwasserschutzbereiche mit den entsprechenden Vorschriften über Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Grundwassers.

In einem solchen Bereich ist eine kantonale Bewilligung gemäss Art. 19 GSchG (namentlich für Bauten, Umbauten, Grabungen) und gemäss Art. 34 kGSchG (wassergefährdende Anlagen und Tätigkeiten) erforderlich. Es besteht eine kantonale Liste mit Anlagen und Tätigkeiten, für welche keine Bewilligung notwendig ist.

Die Grundwasserschutzzonen und -areale sowie der Gewässerschutzbereich Ao werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen. Der Gewässerschutzbereich Au kann auf der Internetseite des Kantons eingesehen werden.

Art. 25 Naturgefahrenzonen

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

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

Die einzuhaltenden Vorschriften befinden sich im rechtsgültig genehmigten Gefahrenzonendossier.

In Gebieten, in denen die Gefahrenkarten in Erarbeitung sind, entscheiden die zuständigen Behörden nach Anhörung der kantonalen Fachstelle für die Zulässigkeit von Vorhaben der Raumnutzung sowie des Baus, des Umbaus und die Zweckänderung von Gebäuden und Anlagen.

Art. 26 Gewässerraum

Der Gewässerraum für oberirdische Gewässer bezeichnet den Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist. Er wird gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes bestimmt.

Der Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer ist im Zonennutzungsplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

Für die Bodennutzung innerhalb des Gewässerraumes gelten die Nutzungseinschränkungen nach Bundesrecht. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

3.1 ALLGEMEINES

Art. 27 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen

Die kantonalen Bestimmungen über die formellen und materiellen Bauvorschriften sind direkt anwendbar. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist für alle Vorschriften massgebend, die Begriffe und Messweisen der IVHB verwenden.

Die in diesem Reglement erlassenen Bestimmungen dienen dem Vollzug des kantonalen Bau-rechtes, welches, unter Vorbehalt des Bundesrechtes, diesem Reglement stets vorgeht.

Fehlen im übergeordneten oder kommunalen Recht Bestimmungen, kann sich der Gemeinderat an den Regeln in technischen Normen von Fachorganisationen orientieren.

3.2 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

Art. 28 Grenz- und Gebäudeabstand

Die Begriffe des Grenz- und des Gebäudeabstandes werden in der kantonalen Gesetzgebung definiert.

Die Grenz- und Gebäudeabstände in den einzelnen Zonen sind im Art. 10 „Grundmasse und materiellen Vorschriften“ dieses Reglements festgelegt

Unter den speziellen Bedingungen eines Sondernutzungsplanes kann die Gemeinde Abwei-chungen von der im Art. 10 festgelegten Abständen zulassen.

Zum Zwecke einer rationelleren Energienutzung und unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts können bei bestehenden Gebäuden durch das Anbringen einer Wärmedämmung oder einer Solaranlage die Abstände, insbesondere der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen-, Parkplatz- und Baulinienabstand bis zu maximal 20 Zentimeter unterschritten werden.

Art. 29 Grosser und kleiner Grenzabstand

Der kleine Grenzabstand „a“ wird gemessen als Entfernung zwischen der projizierten Fassa-denlinie der Schmalseiten und der Rückfassade eines Gebäudes, der grosse Grenzabstand „A“ als Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der Hauptfassade eines Gebäudes und der Parzellengrenze.

Als Hauptfassade gilt in der Regel der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes. In Zweifelsfällen wird die Hauptfassade von der Baubewilligungsbehörde bestimmt.

Baulinien ersetzen den Grenzabstand.

Im Weiteren sind die Brandvorschriften in Bezug auf die minimalen Schutzabstände in Berücksichtigung der Brennbarkeit der Aussenwände gemäss den geltenden Vorschriften einzuhalten.

Art. 30 Vorspringende Bauteile

Vorspringende Gebäudeteile, die bis zu 1.5 Meter über die Fassadenflucht hinausragen und - mit Ausnahmen der Dachvorsprünge -, nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes ausmachen, werden bei der Abstandsberechnung nicht berücksichtigt. Der Höchstanteil am Fassadenabschnitt gilt nicht für Balkone.

Vorbehalten bleiben die spezifischen Vorschriften der Strassengesetzgebung betreffend die vorspringenden Gebäudeteile.

Art. 31 An- und Kleinbauten

Bei Anbauten und Kleinbauten, die nur Nebennutzflächen enthalten und eine Grundfläche von höchstens 10 Quadratmeter sowie eine Höhe von höchstens 3 Metern aufweisen ist ein Grenzabstand von 2.0 Meter unter Vorbehalt der Abstände gemäss VKV-Brandschutzrichtlinien einzuhalten.

Art. 32 Baulinien und Abstände zu öffentlichen Verkehrsanlagen

Die Baulinien werden durch die kantonale Gesetzgebung definiert.

Die Abstände gegenüber Strassen werden durch die übergeordnete Strassengesetzgebung festgelegt. Fehlen entlang der Gemeindestrassen im massgebenden Verfahren genehmigte Strassenbaulinien, ist zum Fahrbahn- oder Trottoirrand einer öffentlichen Strasse ein Abstand von 3 Meter und von Fuss- und Radwegen ein Abstand von 1.5 Meter einzuhalten.

Art. 33 Baulinie der Seilbahn Zum Tann-Schweiben

Die Baulinie der „Seilbahn Zum Tann-Schweiben“ wird auf den Zonennutzungsplan übertragen und bezweckt den Fortbestand und allfälligen Ersatz der Seilbahn nicht zu gefährden und die Raumplanungskonformität gemäss Art. 3 Abs. 3 Seilbahngesetz (SebG) zu schaffen.

Im Bereich der Baulinien der Seilbahn sind die Überfahrt; die oberirdische Durchleitung von Kabeln, der Bau von Masten und anderer Tragkonstruktionen sowie die notwendigen Terrainveränderungen erlaubt. Ebenfalls erlaubt ist der Zugang für Bau und Unterhalt sowie aus Sicherheitsgründen. Im Perimeter der Baulinien können je nach Seilbahntyp Beeinträchtigungen in Bezug auf die Sicht, die Grundfläche und das Lichtraumprofil der Bauten und die Lagerung von Materialien auftreten. Allenfalls können Massnahmen für den baulichen Brandschutz verlangt werden.

Sämtliche Eingriffe (Abgrabungen, Terrainveränderungen, Lagerung von Materialien, usw.) bedürfen einer Baubewilligung der zuständigen Behörde.

Art. 34 Unterirdische Bauten

Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen, gelten als unterirdische Bauten. Sie können bis an die Eigentumsgrenze gebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Strassen und Baulinien.

Art. 35 Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen

Vorbehalten bleiben die in anderen Gesetzen festgelegten Abständen und Freiräume, insbesondere im Bereich des Brandschutzes, des Forst- oder Gewässerschutzrechtes.

3.3 GEBÄUDEMASSE**Art. 36 Begriffe und Festlegung**

Die Längen- und Höhenmasse werden von der kantonalen Gesetzgebung definiert. Für die Längen- und Höhenbegriffe gelten die Definitionen der IVHB.

Dachaufbauten werden bei der Berechnung der Gesamthöhe nicht mitgerechnet. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Lüftungsanlagen, die das Dach um nicht mehr als 1.5 Meter überragen, sind für die Berechnung der Höhe nicht massgebend. Eine Überschreitung der 1.5 Meter kann durch die zuständige Behörde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der technisch bedingte Aufbau aus objektiven und technischen Gründen keinesfalls in den Dachaufbau integriert werden kann.

Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge, deren Länge kleiner als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge ist, werden nicht zur Aushubhöhe gerechnet. Vorbehalten bleiben die kantonalen gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 37 Höhenmasse

Die Gesamthöhe ist gemäss Art. 11 BauG zu berechnen. Sie ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter auf dem massgebenden Terrain liegenden Punkt.

Die Aushubhöhe entspricht der Differenz der Höhe zwischen dem natürlich gewachsenen Boden und dem tiefsten Punkt des gestalteten Bodens, in der Verlängerung der Gesamthöhe. Wenn sich der tiefste Punkt des gestalteten Bodens nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe befindet, berechnet sich die Aushubhöhe am tiefsten Punkte des gestalteten Bodens.

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Boden. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Gesamthöhe und die Aushubhöhe werden im Artikel 10 „Grundmasse und materielle Vorschriften“ dieses Reglements festgelegt. Es wird zusätzlich eine Gesamthöhe mit Aushub festgelegt.

Zur Kontrolle der Höhenmasse muss ausserhalb des Grundstückes ein Fixpunkt festgesetzt werden. Der Baubewilligungsbehörde muss vor Baubeginn unaufgefordert ein Situationsplan mit dem eingezeichneten Fixpunkt abgegeben werden

Art. 38 Längenmasse

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierten Fassadenlinien umfasst. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge angerechnet.

Die zulässige Gebäudelänge ist im Art. 10 „Grundmasse und materielle Vorschriften“ dieses Reglements festgelegt.

Ist eine Gebäudeseite länger als die in den Zonenvorschriften festgelegte Gebäudelänge erhöht sich der Grundabstand, und zwar um 1/10 der entsprechenden Mehrlänge (Mehrlängenzuschlag). Die Mehrlänge darf jedoch 5 Meter nicht überschreiten.

3.4 DACHGESTALTUNG

Art. 39 Bedachung

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40% - 60%.

Die Gebäude sind mit ortsangepassten Dachmaterialien zu decken. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien (z.B. Prefa oder ähnliches) in dunkler Farbe zu verwenden.

Art. 40 Dachaufbauten

In der Dorfzone und auf geschützten Baudenkmälern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster nicht gestattet. Kleine Dachfenster mit minimalsten Dimensionen sind gemäss VFK-Brandschutzvorschriften zulässig.

In den übrigen Wohnzonen sind Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte gestattet. Sie sind in der Regel klein zu halten und zurückversetzt vom Dachrand und First vorzusehen.

Art. 41 Schneefangvorrichtungen

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.

3.5 ANTENNEN, REKLAMEN UND SOLARANLAGEN**Art. 42 Antennen**

Antennen für den Empfang von Radio, Fernsehen oder Internet sind auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten.

Parabolantennen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

Diese Vorschriften gelten nicht für Antennen von Sendeanlagen für Mobilfunk, Rundfunk, Radar oder übrige Funkanlagen.

Art. 43 Reklamen

Beschriftungen, Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen dürfen weder die Umgebung beeinträchtigen noch die Verkehrssicherheit gefährden. Dabei sind:

- Gestaltung, Grösse und Farbe der Reklamen sowie insbesondere die Schriftgrösse sind dem Gebäude und der Umgebung anzupassen;
- Reklamen sind in die bestehende Fassadenflächen zu integrieren. Reklamen auf Dächern und Mehrfachnennungen auf derselben Fassadenseite sind untersagt;
- Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Standorten angebracht werden.

Vorbehalten bleiben die einschlägigen kantonalen Bestimmungen, namentlich das kantonale Reglement betreffend die Strassensignalisation und –reklamen vom 8. November 1989.

Art. 44 Solaranlagen

Solaranlagen sind in der Dorfzone sowie auf Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler und nationaler Bedeutung bewilligungspflichtig.

Im Übrigen bedürfen genügend angepasste Solaranlagen in Bau- und Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung. Sie sind jedoch 30 Tage vor Baubeginn der zuständigen Behörde zu melden.

Die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

3.6 VERKEHRSANLAGEN**Art. 45 Parkierung**

Bei Neuerstellung, Erweiterung oder Zweckänderung einer baulichen Anlage ist auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Garagen oder Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu errichten. Dabei ist in der Regel ein Parkplatz zu schaffen:

- pro Wohnung;
- pro 2 Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes;
- pro 10 Quadratmeter Restaurationsfläche (ohne Küche, Nebenräume und Gartenterrasse);
- pro 25 - 60 Quadratmeter Bruttogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikum Andrages, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.
- Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) dienen der Bewilligungsbehörde als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

Der Gemeinderat von diesen Richtwerten für die Parkplatz-Pflicht, unter Berücksichtigung spezieller örtlicher Verhältnisse oder spezieller Wohnformen (autofreies Wohnen), abweichen.

Können keine Parkplätze bereitgestellt werden, kommen die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung zur Anwendung, wonach eine Beitragsleistung (Art. 215 ff StrG) zur Einrichtung gemeinschaftlich genutzter Parkplätze bzw. öffentlicher Parkplätze oder Parkhäuser erhoben werden kann. Die Parkplatzerersatzgebühr wird vom Gemeinderat gestützt auf die Kriterien in Art. 221a Abs.2 StrG festgelegt und beträgt zwischen Fr. 5'000.- und 15'000.-.

Art. 46 Ausfahrten, Garagenvorplätze

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden können.

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

Die Neigung von Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und soll in der Regel 15 % Gefälle nicht überschreiten.

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 Meter Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann der Gemeinderat unter der Bedingung, dass weder öffentliche noch bedeutende Interessen des Nachbarn verletzt werden, eine reduzierte Distanz von 4.0 Meter bewilligen. Dies gilt auch, wenn bei bestehenden Bauten Garagen ein- oder angebaut werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 47 Private Strassen, Wege

Privatstrassen müssen sich in den Strassenplan einordnen und sind dem Gemeinderat vor der Erstellung zur Genehmigung vorzulegen. Liegt für das betreffende Gebiet kein Strassenplan vor, ist der Gemeinderat befugt, Führung und Breite festzulegen.

Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

Ein Anschluss von Privatstrassen oder Privatzufahrten an das kantonale Strassennetz muss dem Strassengesetz entsprechen, den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Verkehrsflächen (Wege, Zufahrten, Abstellplätze und Parkflächen für Personenwagen und allenfalls auch wenig befahrene Wohnstrassen) lassen sich oft wasserdurchlässig und begrünt erstellen.

Bestehende Privatstrassen können bei öffentlichem Interesse von der Gemeinde gegen eine angemessene Entschädigung übernommen werden.

3.7 EINORDNUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 48 Einordnung und Erscheinungsbild

Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

Bauten, Anlagen und Aussenanlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.

Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes externe Gutachten einholen, Bedingungen und Auflagen verfügen, Projektänderungen verlangen oder die Bewilligung verweigern.

Art. 49 Material- und Farbwahl

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

Betreffend Farbwahl kann die zuständige Entscheidungsbehörde in Form einer Auflage im Bauentscheid verlangen, dass ihr spätestens bei Meldung des Baubeginns entsprechende Muster zur Genehmigung vorzulegen sind.

Die Materialisierung der Bauten ist in der Regel in den ortsüblichen Baumaterialien (Sockel in Mauerwerk, Aufbau Holz) auszuführen.

Art. 50 Umgebungsgestaltung

Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens haben so gering wie möglich auszufallen. Auf grössere Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und hieraus resultierende Stützmauern ist weitgehend zu verzichten.

Das Bauvorhaben ist an die Geländeform anzupassen. Der gestaltete Boden muss sich harmonisch in die benachbarten Parzellen und das Ortsbild einfügen. Plätze, Wege und andere Aussenanlagen sind der umgebenden Natur anzupassen. Auf künstlich vorgefabrizierte Materialien sowie unnötige Aussenausstattungen ist zu verzichten.

Das Terrain darf in der Regel um maximal 2.00 Meter zum natürlichen Terrain aufgeschüttet werden und einen max. Böschungswinkel von 60% aufweisen. Mauern sind zurückhaltend einzusetzen und sie sind aus Naturstein, Steinkörben oder Sichtbetonmauern vorzusehen.

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einrichtungen, der Plätze und Zufahrten (Situation und Längenprofil), sowie die Hecken und Pflanzungen in der Nähe von Strassen.

Art. 51 Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutze vor Vieh und Wild begründbare Einfriedungen dürfen das Landschaftsbild nicht stören.

Art. 52 Spielplätze und Aussenräume

Bei Wohnsiedlungen und beim Bau von Mehrfamilienhäusern hat der Bauherr Kinderspielplätze auf privatem Grund zu schaffen.

Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen an eine gute Wohnqualität entsprechen.

Art. 53 Dach- und Meteorwasser

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser über öffentliche Strasse, Wege und Plätze abzuleiten.

Das Niederschlagswasser (Dächer, Plätze, Strassen) sowie das Drainagewasser sind getrennt zu sammeln und versickern zu lassen, gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde und der Richtlinie "Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter" des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA).

3.8 BESONDERE BESTIMMUNGEN ZUM ORTSBILDSCHUTZ

Art. 54 Schutzobjekte von nationaler und kantonaler Bedeutung

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

Der Gemeinderat übermittelt Baugesuche, die diese Objekte oder deren Umschwung betreffen, an die kantonale für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständige Dienststelle zur Stellungnahme.

Wenn, nach Abwägung aller Interessen, eine Beeinträchtigung eines dieser Objekte durch den Gegenstand des Gesuches nicht zu vermeiden ist, ordnet der Gemeinderat die notwendigen Maßnahmen zum bestmöglichen Schutz, zur Wiederherstellung, zum Ersatz oder zur gleichwertigen Entschädigung an.

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

Der Gemeinderat sendet der kantonalen für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle eine Kopie des an den Gesuchsteller versendeten Bauentscheids zu.

Art. 55 Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung

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

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

Die Gemeinde kann für Bauvorhaben, welche geschützte Gebäude von kommunaler Bedeutung oder deren Umschwung betreffen, eine Stellungnahme von der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle des Kantons einholen. Das Einholen einer Stellungnahme ist vorgeschrieben, wenn das betreffende Gebäude im Inventar der Schutzobjekte mit Klassierungsstufe 3 bewertet wird.

Der Gemeinderat übermittelt eine Kopie entsprechender Bauentscheide an die kantonale für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständige Dienststelle.

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

Bis zum Abschluss der Inventarisierung, Klassierung und Unterschutzstellung des baulichen Erbes nach dem Leitfaden für die Gemeinden, sind die Bestimmungen zu den geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekten im Anhang dieses Reglements aufgeführt.

IV. BAUBEWILLIGUNG UND BAUPOLIZEI

Art. 56 Verfahren

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

- die Zuständigkeit der Behörden im Bereich des öffentlichen Baurechts;
- die Bewilligungspflicht bzw. die Sonderregelungen für Solar- oder Feuerungsanlagen;
- das Gesuch um Auskunft oder das Gesuch um Vorentscheid;
- den Inhalt der Baugesuche und die Anforderungen an die Planverfasser;
- das Baubewilligungsverfahren;
- die Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung;
- die Vorschriften über den Baubeginn, das Bauende und die Projektänderungen.

Art. 57 Anschluss Trinkwasser und Abwasser

Die Anschlussgesuche für Trinkwasser und Abwasser sind gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen. Die Anschlussleitungen vom öffentlichen Netz zur Gebäudewand sind im Situationsplan farblich einzuzeichnen.

Farben:	Trinkwasser:	blau
	Schmutzwasser:	rot
	Oberflächenwasser:	grün

Verwiesen wird auf die entsprechenden kommunalen Reglemente

Art. 58 Meldepflicht; Baukontrolle

Bauleitung und Unternehmer sind zur schriftlichen Anzeige an die Baubewilligungsbehörde verpflichtet:

- a) vor Beginn der Aushubarbeiten zur Festlegung der Linie des gewachsenen Terrains;
- b) nach Erstellung des Schurgerüsts zur Kontrolle der Situation und der gesetzlichen Abstände;
- c) nach der Erstellung der Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor Eindecken der Gräben (zwecks Aufnahme der Leitungen durch das Nachführungsbüro);
- d) vor der Erstellung der Decke über dem Kellergeschoss zur Kontrolle der Höhen über dem gewachsenen Boden;
- e) vor Beginn der Ausführung der Wärmedämmung;
- f) nach Fertigstellung der Mauerarbeiten, jedoch vor Aufrichten des Dachstuhles;
- g) nach Abschluss der Bauarbeiten;
- h) vor Bezug des Gebäudes oder Aufnahme des Betriebes zur Erteilung der Wohn- und Betriebsbewilligung (diesbezüglich muss der Gemeinde vorgängig ein entsprechendes Gesuch eingereicht werden);
- i) nach dem die entfernten oder beschädigten Vermessungspunkte vom offiziellen Geometer instand gestellt wurden.

Die Baubehörde oder Ihr Vertreter prüft innert 3 Arbeitstagen seit Empfang der Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Übereinstimmung mit den Plänen.

Das Ergebnis der Kontrolle ist in einem Protokoll festzuhalten.

Sofern die Abnahmen nach Ablauf vorgenannter Frist nicht stattfinden, können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

Art. 59 Benützung öffentlichen Bodens

Der öffentliche Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen und anderen Bauinstallationen sowie für weitere Zwecke in dem von der Baubewilligungsbehörde zu bestimmenden Masse benutzt werden.

Für die Benützung des öffentlichen Grundes ist vorgängig bei der Baubewilligungsbehörde eine Bewilligung einzuholen. Die Bewilligung kann von der Bevorschussung der voraussichtlichen Gebühr abhängig gemacht werden.

Der Bauherr und seine Auftragnehmer haben während den Bauarbeiten die Plätze, Strassen, Trottoirs, Beleuchtungen, Bäume, usw. ordentlich und sauber zu halten. Alle öffentlichen Anlagen wie Brunnen, Hydranten, Wasserläufe usw. müssen benutzbar und die Strassensignale gut einsehbar bleiben.

Die Wiederherstellung von durch Bauarbeiten beschädigten Strassen, Trottoirs, Plätze, Bäume und Beleuchtungen erfolgt unter Anweisung der Baubewilligungsbehörde durch den Verursacher zu dessen Lasten.

Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes sowie die Zuständigkeit der kantonalen Behörden im Falle einer Benützung kantonalen öffentlichen Eigentums / Bodens.

Art. 60 Baupolizei

Die für die Baupolizei massgebenden Bestimmungen sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt, insbesondere betreffend die Zuständigkeit, die Oberaufsicht, die Aufgaben, die vorsorglichen Massnahmen (Einstellung der Bauarbeiten, Benützungsverbot, etc.), die Wiederherstellung und die Ersatzvornahme.

Art. 61 Kosten

Die Regelung der Verfahrenskosten sind in der Kantonalen Gesetzgebung festgelegt, insbesondere die Erhebung, die Tragung und der Vorschuss der Kosten.

Die Kosten setzen sich zusammen aus den Gebühren und anderen Auslagen. Die Gebühren für die Tätigkeit der Gemeinde können im Maximum 5'000.- Franken pro erteiltem Bauentscheid betragen. Bei der Festsetzung der Gebühren ist der Bausumme, dem Aufwand und der Komplexität Rechnung zu tragen. Hinsichtlich der anderen Auslagen wird auf die kantonale Gesetzgebung verwiesen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 62 Inkrafttreten

Dieses Bau- und Zonenreglement tritt mit dem Genehmigungsentscheid durch den Staatsrat in Kraft und ersetzt das bisherige Baureglement.

Eisten, 23.07.2024

ANHANG

Anhang I

Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten (Art. 55 BZR)

a. Geschütztes Denkmal

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

b. Schützenswertes Kulturdenkmal

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

c. Erhaltenswertes Kulturdenkmal

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