

## **Bau- und Zonenreglement**

### DIE URVERSAMMLUNG VON MÖREL-FILET

Gestützt auf das Baugesetz (BauG) vom 8. Februar 1996 und die dazugehörenden Bauverordnung (BauV) vom 2. Oktober 1996,

Gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz (kRPG) vom 23. Januar 1987,

Gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom 3. September 1965,

sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

BESCHLIESST:

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|  |    |
|--|----|
| I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG .....      | 4  |
| Art. 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich.....     | 4  |
| Art. 2 Zuständigkeit, Vollzug.....                       | 4  |
| Art. 3 Verantwortung .....                               | 4  |
| II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....                        | 4  |
| Art. 4 Recht auf Baubewilligung .....                    | 4  |
| Art. 5 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben .....          | 5  |
| Art. 6 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen .....        | 5  |
| Art. 7 Änderungen von Bauten und Anlagen.....            | 6  |
| Art. 8 Gesuch um Auskunft .....                          | 6  |
| Art. 9 Form des Baugesuches.....                         | 6  |
| Art. 10 Inhalt des Baugesuches .....                     | 6  |
| Art. 11 Form des Situationsplanes .....                  | 7  |
| Art. 12 Inhalt des Situationsplanes.....                 | 7  |
| Art. 13 Inhalt der Projektpläne.....                     | 8  |
| Art. 14 Besondere Unterlagen.....                        | 8  |
| Art. 15 Formelle Prüfung durch die Gemeinde.....         | 8  |
| Art. 16 Öffentliche Planaufgabe, Baugespann .....        | 9  |
| Art. 17 Einsprache gegen das Baugesuch.....              | 9  |
| Art. 18 Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung .....  | 9  |
| Art. 19 Entscheid über das Baugesuch .....               | 10 |
| Art. 20 Baubeschwerde .....                              | 10 |
| Art. 21 Geltung der Baubewilligung.....                  | 10 |
| Art. 22 Baubeginn.....                                   | 11 |
| Art. 23 Projektänderungen .....                          | 11 |
| Art. 24 Baukontrolle.....                                | 12 |
| III. PLANUNGSMITTEL .....                                | 12 |
| Art. 25 Reglemente und Pläne .....                       | 12 |
| Art. 26 Zonennutzungsplan und Nutzungsplan .....         | 13 |
| Art. 27 Verkehrs- und Versorgungsrichtplan .....         | 13 |
| Art. 28 Fuss- und Wanderwege.....                        | 14 |
| Art. 29 Übersicht über den Stand der Erschliessung ..... | 14 |
| Art. 30 Sondernutzungspläne.....                         | 14 |
| IV. BEGRIFFSERKLÄRUNGEN .....                            | 15 |
| Art. 31 Grenzabstand .....                               | 15 |
| Art. 32 Gebäudeabstand .....                             | 15 |
| Art. 33 Näher- und Grenzbaurecht.....                    | 15 |
| Art. 34 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag.....            | 15 |
| Art. 35 Gebäude- und Fassadenhöhe .....                  | 16 |
| Art. 36 Geschosszahl, Vollgeschoss .....                 | 16 |
| Art. 37 Ausnutzungsziffer .....                          | 16 |
| Art. 38 Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus).....      | 17 |
| Art. 39 Ausnutzungsregister .....                        | 17 |
| V. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN .....                         | 18 |
| Art. 40 Baugebiet.....                                   | 18 |
| Art. 41 Baulanderschliessung.....                        | 18 |
| Art. 42 Erschliessungsgrad .....                         | 19 |
| Art. 43 Landumlegung und Grenzregulierung .....          | 19 |
| Art. 44 Unterhalt der Bauten.....                        | 19 |
| Art. 45 Störung der öffentlichen Ordnung .....           | 19 |
| Art. 46 Benützung des öffentlichen Grundes .....         | 20 |
| Art. 47 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger .....       | 20 |
| Art. 48 Schneeräumung .....                              | 20 |
| Art. 49 Feuerpolizei .....                               | 20 |
| Art. 50 Behindertengerechtes Bauen .....                 | 20 |
| Art. 51 Kinderspielplätze .....                          | 20 |
| Art. 52 Immission.....                                   | 21 |

|  |  |    |
|--|--|----|
| Art. 53                                  | Energiesparmassnahmen.....   | 21 |
| Art. 54                                  | Düngereinrichtungen .....  | 21 |
| Art. 55                                  | Schutz des Ortsbildes.....   | 22 |
| Art. 56                                  | Schützenswerte Bauten und Naturobjekte .....                       | 22 |
| Art. 57                                  | Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren .....                  | 22 |
| Art. 58                                  | Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbau .....                     | 22 |
| Art. 59                                  | Antennen und Reklameeinrichtungen .....                            | 22 |
| Art. 60                                  | Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen.....                     | 23 |
| Art. 61                                  | Schutz von Wasserläufen.....                                       | 23 |
| Art. 62                                  | Baulinienplan .....  | 23 |
| Art. 63                                  | Vorspringende Gebäudeteile.....                                    | 24 |
| Art. 64                                  | Parkierung .....   | 24 |
| Art. 65                                  | Ausfahrten, Garagenvorplätze.....                                  | 24 |
| Art. 66                                  | Private Strassen und Wege.....                                     | 24 |
| VI. ZONENVORSCHRIFTEN .....              |  | 25 |
| Art. 67                                  | Zoneneinteilung .....  | 25 |
| Art. 68                                  | Dorfzone D.....  | 25 |
| Art. 69                                  | Dorfzone D1.....   | 26 |
| Art. 70                                  | Wohnzone W2, W2A, W2B, W2-QP, WG2 .....                            | 26 |
| Art. 71                                  | Wohnzone W3, W3A, WG3, W3 QP .....                                 | 27 |
| Art. 72                                  | Wohnzone W4, WG4.....  | 27 |
| Art. 73                                  | Zone für touristische Bauten TB-QP.....                            | 27 |
| Art. 74                                  | Zone für touristische Bauten TB-QP H (mit Höhenbeschränkung) ..... | 28 |
| Art. 75                                  | Gewerbezone G.....   | 28 |
| Art. 76                                  | Industriezone I .....  | 29 |
| Art. 77                                  | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ö B+A .....                | 29 |
| Art. 78                                  | Freihaltezone .....  | 29 |
| Art. 79                                  | Verkehrszonen VZ.....  | 29 |
| Art. 80                                  | Landwirtschaftszonen LZ.....                                       | 29 |
| Art. 81                                  | Landschafts- und Naturschutzzonen .....                            | 29 |
| Art. 82                                  | Stufen der Schutzzonen .....                                       | 30 |
| Art. 83                                  | Zone deren Nutzung noch nicht bestimmt ist .....                   | 30 |
| Art. 84                                  | Zone für Sport + Erholung S+E .....                                | 31 |
| Art. 85                                  | Campingzone C .....  | 31 |
| Art. 86                                  | Deponiezone DZ, HZ.....  | 31 |
| Art. 87                                  | Archäologisch geschützte Zone .....                                | 31 |
| Art. 88                                  | Übriges Gemeindegebiet üG .....                                    | 31 |
| Art. 89                                  | Waldareal und Baumbestände WD .....                                | 32 |
| Art. 90                                  | Grundwasserschutzzonen und -areale, Gewässerschutzbereich .....    | 32 |
| Art. 91                                  | Naturgefahrenzonen (vgl. Anhang) .....                             | 33 |
| VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN ..... |  | 33 |
| Art. 92                                  | Ausnahmebewilligungen.....   | 33 |
| Art. 93                                  | Besitzstandgarantie / Wiederaufbau.....                            | 33 |
| Art. 94                                  | Gebühren .....   | 34 |
| Art. 95                                  | Bussen.....  | 34 |
| Art. 96                                  | Verjährung .....   | 34 |
| Art. 97                                  | Inkrafttreten.....   | 34 |

## I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

### Art. 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

Art. 1 Mörel Das vorliegende Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet gewährleisten.

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

Seine Bestimmungen sind anwendbar für alle bewilligungspflichtigen Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die nicht der Bewilligungszuständigkeit des Bundes und der Spezialgesetzgebung des Kantons unterliegen.

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

### Art. 2 Zuständigkeit, Vollzug

Art. 2 Mörel Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Baureglements sind Sache des Gemeinderates.

Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzone ist die Gemeindeverwaltung zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzone die kantonale Baukommission.

Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen. Einzelne Aufgaben können Fachleuten übertragen werden, welche ein Geschäft vorbereiten und dem Gemeinderat Antrag stellen.

### Art. 3 Verantwortung

Art. 3 Mörel Für die Einhaltung der Bauvorschriften sind insbesondere Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich. Hauptverantwortlich bleibt der Bauherr. Die Verantwortung wird durch die Tätigkeit der Gemeindebehörde nicht tangiert.

Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortung insbesondere für Konstruktion, Festigkeit und Materialeignung.

## II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 4 Recht auf Baubewilligung

Art. 24 BauV Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden, in ästhetischer Hinsicht befriedigen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 16 BauG Bedarf eine Baute oder bauliche Anlage überdies anderer raumplanungs- und umweltrelevanter Bewilligungen, so ist die Stellungnahme aller betroffenen Stellen einzuholen und der Entscheid unter Abwägung aller Interessen zu fällen.

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und materialrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, hat die Rechtsanwendung koordiniert zu erfolgen. Die Baubewilligung ist jedoch erst zuzustellen, wenn die erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in diesem Reglement nicht anderweitig festgehalten sind, nach der kantonalen Baugesetzgebung. Diese umschreibt die bewilligungspflichtigen Bauvorhaben nicht abschliessend.

## **Art. 5 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

Art. 19 BauV Alle Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die unter die Bestimmungen der bau- und planungsrechtlich relevanten Gesetzgebung fallen, erfordern eine Baubewilligung. Dieses Erfordernis gilt für folgende Bauvorhaben:

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung, die Vergrösserung sowie die Nutzungsänderungen von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen, wie von:
  - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
  - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Türmen und freistehenden Kaminen, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;
  - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
  - d) Mauern und Einfriedungen;
  - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Misthöfen, Jauchegruben und Biogasanlagen;
  - f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
  - g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;
  - h) Sportanlagen und Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
  - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
  - k) Reklameeinrichtungen;

### **Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:**

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
- b) Terrainveränderung wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;
- c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quelfassungen, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

## **Art. 6 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen**

Art. 20 BauV Es bedürfen keiner Bewilligung:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäude und Anlagen;
2. bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 7, Abs. 2 lit. b;
3. Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:
  - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
  - b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken;

4. Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material bis zu einer Dauer von drei Monaten, mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

## **Art. 7 Änderungen von Bauten und Anlagen**

Art. 21 BauV Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der in Artikel 5 genannten Bauten und Anlagen. Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, das Ersetzen von Fenstern, Änderungen der Fassadenfarbe, sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsbauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt;
- c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind;

## **Art. 8 Gesuch um Auskunft**

Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann ein Gesuch um Auskunft bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, welches Aufschluss gibt über die Bebaubarkeit eines bestimmten Grundstückes.

Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und ist nicht beschwerdefähig.

## **Art. 9 Form des Baugesuches**

Art. 31 BauV Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen.

Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt, datiert und vom Bauherrn und vom Projektverfasser unterzeichnet sein.

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die Projektpläne;
- c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1:25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;
- d) ein aktueller Grundbuch- oder Katasterplan (längstens 6 Monate);
- e) bei Umbaugesuchen Photos von allen Fassaden und vom Umbauprojekt in der Gebäudegruppe;
- f) Umgebungsplan;
- g) Topoplan.

Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von Regeln der Baueingabe abweichen.

## **Art. 10 Inhalt des Baugesuches**

Art. 32 BauV Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (allenfalls seines Bevollmächtigten oder des Vertreters) sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, den Koordinaten und der Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benützung körperlich behinderten und älteren Personen ermöglichen;

- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitären Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschränkten Personen;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;
- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- k) die Ausnützungsziffer, deren Berechnung in nachprüfbarer Form beizulegen ist;
- l) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnung mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten u.a.m.);
- m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuelle Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).
- o) Erforderliche Nachweise: Erdbeben, Wärmedämmnachweis

Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein besonders schützenswürdiges Objekt nach einem Inventar (Art. 18 BauG) oder der Nutzungsplanung betrifft.

## **Art. 11 Form des Situationsplanes**

Art. 33 BauV Der Situationsplan ist im vermessenen Gemeindegebiet auf einer vom amtlichen Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen.

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 12 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er die durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

Das zuständige Gemeindeorgan bestätigen auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Gemeindegebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

## **Art. 12 Inhalt des Situationsplanes**

Art. 34 BauV Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzellen und der Nachbarparzelle, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhanden oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen
- g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehende Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe.;
- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- k) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- l) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- m) den Standort der nächsten Hydranten;
- n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen schutzwürdigen Objekte.

## **Art. 13 Inhalt der Projektpläne**

Art. 35 BauV Die Projektpläne sind nach den Regeln der Baukunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Projektverfasser und vom Bauherrn zu unterzeichnen. Für grosse Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen namentlich:

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der hauptsächlichsten Materialien, der Feuerungs-, Wärmeerzeugungs- und Rauchabzugsanlagen sowie der übrigen Anlagen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlichen gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schritte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen.
- c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschung, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten.

Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäude in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neuen projektierten Bauten in roter Farbe angegeben werden.

Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

## **Art. 14 Besondere Unterlagen**

Art. 36 + 37 BauV Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a) bei Materialentnahme- und Ablagerungsstellen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der -instandstellung der Ausbeutungsstelle;
- b) für industrielle, gewerbliche und Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangt werden; weitere Unterlagen und Angaben;
- c) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders heiklen Verhältnissen (Einkaufszentren, Campingplätze usw.) kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Angaben wie insbesondere zusätzliche Planunterlagen oder den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie jede andere zusätzliche für die Behandlung des Baugesuches notwendige Angabe verlangen.

Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.

## **Art. 15 Formelle Prüfung durch die Gemeinde**

Art. 39 BauV Nach Erhalt der Baueingabe und nach allenfalls erfolgter Profilierung prüft die Gemeindebehörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Spätestens innert 10 Tagen weist sie vorschriftswidrige und unvollständige Baueingaben an den Gesuchsteller zu Verbesserung zurück.

Die zuständige Behörde kann zur Verbesserung und Vervollständigung eine Frist ansetzen mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei Nichtbeachtung auf das Gesuch nicht eingetreten wird. Der Nichteintretensentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.



Art. 40 BauV Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller nicht beantragt hat, bewilligt werden kann, so macht ihm die Gemeindebehörde spätestens innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.  
Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller der Gemeindebehörde innert 30 Tagen mitteilt, er beharre auf seiner Baueingabe. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen.

## **Art. 16 Öffentliche Planauflage, Baugespann**

Art. 36 BauV Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen werden von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufgelegt.

Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und laut Ortsgebrauch durch öffentlichen Anschlag der Gemeinde.

Art. 38 BauG Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können weiteren bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesendet werden.

Art. 36 BauG Für bedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planauflage abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planauflage schriftlich zu benachrichtigen.

Art 9 Mörel Für Neubauten und grössere Umbauten ist mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann aufzustellen, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt. Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

## **Art. 17 Einsprache gegen das Baugesuch**

Art 39 BauG Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann geltend gemacht werden, dieses widersprechen der öffentlich rechtlichen Vorschriften.

Art. 40 BauG Zur Einsprache sind befugt:

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

Art.41 BauG Die Einsprachefrist beträgt 10 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung (Publikation) laufen. Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.

Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen; fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.

## **Art. 18 Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung**

Art. 42 BauG Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können.

Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.

Art. 43 BauG Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden oder wurden Rechtsverwahrung angemeldet, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen.  
Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

## **Art. 19      **Entscheid über das Baugesuch****

- Art. 41 BauV Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann über dies dazu Sachverständige beiziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und der gleichen anordnen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.
- Art. 42 BauV Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, trifft die Gemeinde den Bauentscheid. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das
- Art. 11 Mörel Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen widerspricht. Er kann die Baubewilligung an Bedingungen und Auflagen knüpfen.
- Art. 11 Mörel Bauvorhaben, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen in fünffacher Ausfertigung an das kantonale Bausekretariat weiter.
- Art. 43 BauV Spezialbewilligungen, namentlich jene betreffend die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Strassenwesens, der Gaststätten, der Beherbergung und des Handels mit alkoholischen Getränken, des Arbeitsrechts, der Bodenverbesserung und der Gewährung von Subventionen sind in besonderen Verfahren bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.
- Art. 51 BauV Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern, den Einsprechern mit Rechtsmittel-Belehrung sowie – zur Kenntnisnahme – dem kantonalen Bausekretariat innert 30 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

## **Art. 20      **Baubeschwerde****

- Art. 46 BauG Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.

Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.

Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von 10 Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Der Inhaber einer Bau- oder einer Abbruchbewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes darf von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen, wenn:

- a) die Beschwerdefrist abgelaufen ist,
- b) einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde.

- Art. 47 BauG Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für eine allfällige Parteientschädigung verlangt werden.

Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.

- Art. 48 BauG Der Beschwerdeführer hat den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

## **Art. 21      **Geltung der Baubewilligung****

- Art. 52 BauV 1. Sachliche und persönliche Geltung

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Interessierte können von einer Baubewilligung oder einer Sonderbewilligung, deren Erteilung vom

Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war, nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzung selbst erfüllen und im Besitze der Sonderbewilligungen sind.

Vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig sind namentlich Bau- und Ausnahmebewilligungen für:

- a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts-, in der Maiensäss-, Erhaltungs- und Weilerzone;
- b) Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24 RPG und Artikel 31 des Baugesetzes.

Ob diese besonderen Voraussetzungen für Interessierte erfüllt sind, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.

#### Art. 53 BauV 2. Zeitliche Geltung

Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Bei Gebäuden gilt der Bau als begonnen, wenn die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und der Bauherr die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.

Nicht begonnene Bauvorhaben, die im Rahmen einer Gesamtüberbauung in Form einer einzigen Bewilligung genehmigt wurden, müssen nach Ablauf von 5 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft erneut öffentlich aufgelegt werden.

Die Zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus berechtigten Gründen um höchstens 2 Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid verändert haben.

#### **Art. 22 Baubeginn**

Art. 54 BauV Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

1. keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig vorliegen;
2. Einsprachen vorliegen:
  - a) innert der Frist von 10 Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde;
  - b) im Fall der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

Art. 55 BauV Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde, jedoch auf Wag und Gefahr des Baubewilligen, den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten. Ein vorzeitiger Baubeginn ist jedoch ausgeschlossen, wenn das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone liegt oder besondere Bewilligungen erfordert oder wenn es ein geschütztes Baudenkmal oder Ortsbild verändert.

Art. 49 BauG Der Inhaber einer Baubewilligung ist verpflichtet, der Gemeinde beziehungsweise der KBK den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten zu melden.

#### **Art. 23 Projektänderungen**

Art. 57 BauV Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert (vgl. Art. 7), so ist das Bauprojekt in seinen Hauptmerkmalen nicht mehr gleich und die Änderung muss Gegenstand eines neuen Baugesuches bilden.

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten.

Die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung kann nach Anhörung der Beteiligten ohne neues Baugesuchverfahren gestattet werden. Erforderlich ist diesfalls eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bauvorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen berührt werden.

## **Art. 24. Baukontrolle**

Art. 58 BauV Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Dazu kontrolliert sie insbesondere:

1. Vor Aufnahme der Bauarbeiten:
  - a) die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Bewilligung, die bei Baubeginn erfüllt sein müssen;
  - b) das Vorliegen der für das Bauvorhaben erforderlichen weiteren Spezialbewilligungen.
2. Bei Hochbauten und bei speziellen Tiefbauarbeiten nach dem Aushub:
  - a) das Schnurgerüst;
  - b) der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie und des Fixpunktes;
  - c) die Strom-, Trink- und Abwasserleitungen vor deren Eindecken,
3. Während den Bauarbeiten:
  - a) die Höhen und Höhenlagen vor Erstellen der Kellerdecke und vor Erstellen des Dachstuhls oder der obersten Decke;
  - b) die Sauberhaltung oder unverzügliche Reinigung der Fahrbahn bei Verschmutzung durch den Bauverkehr;
4. Nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

Art. 51 BauG Wird ein Bauvorhaben ohne Bewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten. Sie kann ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern.

Art. 51 BauG Die Baupolizeibehörde setzt dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederinstandstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme.

Art. 58 BauV Nötigenfalls veranlasst die Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen. Sie berücksichtigt dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

## **III. PLANUNGSMITTEL**

### **Art. 25 Reglemente und Pläne**

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

- a) Reglemente
  - Bau- und Zonenreglement
  - Abwasserreglement
  - Wasserversorgungsreglement
  - Kehrrichtreglement
  - alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen
- b) Pläne
  - Zonenutzungsplan und Nutzungsplan (vgl. Art. 26)
  - Verkehrs- und Versorgungsrichtplan (vgl. Art. 27)

- Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes (vgl. Art. 28)
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung (vgl. Art. 29)
- Hinweisinventare laut Art. 12 und 18 kant. BauV

- c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:
- Sondernutzungspläne (vgl. Art. 30)
  - Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant. Strassengesetz)

## **Art. 26 Zonennutzungsplan und Nutzungsplan**

Die Nutzungsplanung bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglements und ist durch die Urversammlung zu genehmigen. Sie ist für jedermann verbindlich. Sie besteht mindestens aus dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:2'000 und dem Nutzungsplan 1:10'000.

Die Nutzungsplanung muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

- a) Bauzonen  
Der Zonenplan teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete im Siedlungsbereich. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und
- weitgehend überbaut ist oder
  - voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.
- b) Landwirtschaftszonen  
Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das
- sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder
  - im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- c) Schutzzonen  
Schutzzonen umfassen:
- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
  - besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bauten und Anlagen sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,
  - für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände oder Gehölz,
  - Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldräder, Feuchtigkeitsgebiete und dergleichen.
- d) Weitere Zonen  
Zusätzlich können gemäss Art. 11 des kantonalen RPG weite Zonen namentlich Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

Die Nutzungsplanung kann auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (Bauentwicklungsgebiete).

## **Art. 27 Verkehrs- und Versorgungsrichtplan**

- a) Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und die Fuss- und Wanderwege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.
- b) Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten generellen Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.

Um Rechtskraft zu erlangen, müssen der Verkehrs- und Versorgungsrichtplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden (vgl. kant. Strassengesetz).

## **Art. 28 Fuss- und Wanderwege**

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:

- die in der Regel innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
- die in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegenetze sind Aufgabe der Gemeinde.

Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens.

Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

## **Art. 29 Übersicht über den Stand der Erschliessung**

Der Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung zeigt die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 Jahren spätestens aber innert 15 Jahren baureif gemacht werden können.

Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach.

Die Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

## **Art. 30 Sondernutzungspläne**

Der Gemeinderat ist befugt (kant. RPG Art. 12), in klar begrenzten Teilen des Baugebietes die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen zu beschliessen:

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

a) Detailnutzungsplan

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

b) Quartierplan

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

Zu diesen Plänen kann ein Reglement verlangt werden, welches die Merkmale dieses Quartiers sowie die Vorschriften betreffend Gestaltung, Verkehr, Umwelt und evt. auch die Ausführungsstermine enthält.

c) Gestaltungsplan

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

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Art. 43) verbinden.

Unter Einhaltung der vorliegenden Bau- und Zonenordnung wird für die Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet. In den übrigen Fällen ist das Verfahren entsprechend dem kantonalen Raumplanungsgesetz durchzuführen.

In den Gebieten, in denen Sondernutzungspläne zu erarbeiten sind, können betriebs- und nutzungsbedingte An- und Umbauten sowie geringfügige Volumenserhöhungen vorgenommen werden, so weit diese die zu erarbeitenden Sondernutzungspläne nicht massgeblich erschweren.

## IV. BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

### Art. 31 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

Bei Gebäuden wird zwischen dem kleinen Grenzabstand „a“ und dem grossen Grenzabstand „A“ unterschieden.

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden einzuhalten
- Der grosse Grenzabstand wird an der Hauptfassade und senkrecht zu dieser bis zur Grenze gemessen. In der Regel ist die Hauptfassade die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Fassade des Gebäudes. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn bedeutende Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie zu stehen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden, sofern die in der Zonenordnung festgelegte Ausnutzungsziffer, die verlangten Kinderspielplätze und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Erker, Veranden, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1,50 m. Erker und ähnliche Bauteile dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 63 und 64.

### Art. 32 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein altrechtliches Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss mindestens der Grenzabstand eingehalten werden.

### Art. 33 Näher- und Grenzbaurecht

Durch Errichten einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes auf die Grundstücke verteilt werden. Es kann ebenfalls bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge auf die gemeinsame Grenze gebaut werden.

Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie dieser Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu stehen kommen, dürfen unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetzes bis an die Grenze gebaut werden.

### Art. 34 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. In der Regel soll eine Gebäudelänge 25.00 m nicht überschreiten.

Ist eine Gebäudeseite des Hauptbaues länger als 25.00 m bzw. als die in der Zonenordnung festgelegte Länge (vgl. Art. 69 ff.), so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 dieser Mehrlänge für den grossen und um 1/10 der Mehrlänge für den kleinen Grenzabstand (Mehrlängenzuschlag). Die Mehrlänge darf jedoch 5 Meter nicht überschreiten.

## Art. 35 Gebäude- und Fassadenhöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche; Bei Satteldächern wird gemessen bis zur Oberkante der Fusspfette, bei Flachdächern bis zur Oberkante der letzten Decke oder der festen Brüstung. Für Gebäude in Hanglage wird die maximale Gebäudehöhe talseitig gemessen.

Giebelfelder und Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als  $\frac{1}{2}$  der entsprechenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

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

Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann zur festgelegten maximalen Gebäudehöhe gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,50 m gewährt werden, wenn dieser nachweisbar betriebsbedingt ist.

Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder vom Bauamt in Fixpunkt festgesetzt werden (vgl. Art. 12k und 13b BZR).

Die Fassadenhöhe ist die vertikale Ausdehnung einer Fassade als Grundlage für die Berechnung der Grenzabstände. Die Fassadenhöhe wird senkrecht ab der Höhe des gewachsenen Terrains gemessen, oder, falls er tiefer liegt, vom neu bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Da der Grenzabstand in Funktion der Fassadenhöhe festgelegt ist, muss die Fassadenhöhe von jedem Punkt jeder Fassade berechnet werden. Die Fassadenhöhe ist auch für zurückversetzte Elemente wie Lukarnen, Attika, usw. zu berechnen.

## Art. 36 Geschosszahl, Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Art. 69ff) festgelegt. Als Vollgeschosse gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

a) Untergeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie laut kantonalem Baugesetz, Art. 12, mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder dem fertig bearbeiteten Boden herausragen oder folgende Bedingungen erfüllen:

- In ebenem Gelände darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2,00 m über der tiefsten Stelle des natürlich gewachsenen oder fertigen Bodens liegen.
- Am Hang darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite bis 3,0 m über dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder fertigen Boden liegen, sofern bergseits die maximale Höhe der Oberkante dieser Decke über dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden 1,0 m nicht überschreitet.

Vorbehalten bleiben bei diesen Bestimmungen die Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge laut Art. 35.

b) Dach- oder Attikageschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) gemessen an der Verlängerung der Fassade mehr als 1,20 m Höhe beträgt und ihre Bruttogeschossfläche mit mehr als 1,80 m lichter Höhe zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossfläche übersteigt.

c) Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

## Art. 37 Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude zu deren anrechenbaren Landfläche (LF).

Sie wird wie folgt berechnet: 
$$\text{Ausnutzungsziffer (az)} = \frac{\text{BGF}}{\text{LF}}$$



#### a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe der unmittelbar dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossfläche einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen ausserhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen, Heizungs- und Tankräume
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1,80 m lichte Höhe aufweisen;
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Depots, etc.
- Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie nichtanrechenbare Räume erschliessen;
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone;
- verglaste Räume (Veranda, Gewächshaus, Wintergarten) von weniger als 12 m<sup>2</sup>;
- Wellnessräume (Hallenbäder, Whirlpool, Sauna, etc.)
- die unterirdischen Lager, in dem Masse, wie sie nicht öffentlich zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschaftsräume wie Spiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern, deren Benutzung allen Hausbewohner laut Grundbucheintrag offen steht;
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal

#### b) Anrechenbare Landfläche (LF)

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

Die beteiligten Grundstückeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstücks auf eine andere Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuchamt einzutragen.

Wir ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so dar die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über das ganze Grundstück gemessen eingehalten wird. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnutzungsziffer eines Grundstückes zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch angemerkt wird.

### **Art. 38 Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)**

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag kann gewährt werden, wenn z.B. das begünstigte Gebäude den allgemeinen baulichen oder wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient z.B. durch die Erstellung von Quartier- oder Detailnutzungsplänen, die kostenlose oder kostengünstige Abtretung von Boden für öffentliche Nutzungsrechte. Der Bonus soll eine zusätzliche Ausnutzung von 0,1 nicht überschreiten.

Aufgrund des kantonalen Energiegesetzes betreffend die Förderung des Minergie-Standards gewährt die Gemeinde für Bauten, die diesen Standard erfüllen einen zusätzlichen Bonus von 15 Prozent, jedoch maximal 0.15, auf die in den Art. 71 und ff des Bau- und Zonenreglement der Gemeinde vorgesehene Ausnutzungsziffer.

### **Art. 39 Ausnutzungsregister**

Die Gemeinde erstellt ein Ausnutzungsregister, das vom Registerhalter oder einem vom Gemeinderat ernannten Beauftragten geführt wird. Dieses Register enthält:

- a) das Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone;
- b) das Verzeichnis der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

Dieses Register ist regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen.

Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

## V. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### 1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

#### **Art. 40 Baugebiet**

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

- a) Bauzonen 1. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig, vollflächig dargestellt):  
Dies sind Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der Erschliessung voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.
- b) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig umrandet):  
Dies sind Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Art. 41 erschlossen wird, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der übrigen rechtlichen Bestimmungen eine Baubewilligung erteilen.

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

Bei der Überführung einer Bauzone der 2. Etappe in Bauzone der 1. Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde ganz oder teilweise übernommen werden, sofern diese Erschliessungsanlagen den Plänen oder dem Konzept der Gemeinde entsprechen.

#### **Art. 41 Baulanderschliessung**

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen. Die Erschliessung muss technisch und rechtlich sichergestellt sein.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

sämtliche Anlagen für den Verkehr (Strasse, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder die Gewähr dafür besteht, dass sie bei Baubeginn, jedoch spätestens bis Fertigstellung der Bauten und Anlagen vollendet sein werden.

Bei Erschliessungsanlagen auf fremden Boden gilt die Erschliessung als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 kant. RPG) und legt in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten fest.

## **Art. 42 Erschliessungsgrad**

- a) Basiserschliessung  
Die Basiserschliessung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, 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 zu noch festzulegenden Bedingungen eine Vorfinanzierung der Basiserschliessung durch die Bauinteressenten zu verlangen.
- b) 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 gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen.

## **Art. 43 Landumlegung und Grenzregulierung**

- a) Landumlegung  
Die Landumlegung besteht in der Zusammenlegung der Grundgüter eines bestimmten Gebietes und in der gerechten Neuverteilung des Grundeigentums und der damit verbundenen dinglichen Rechte. Sie dient dem Ziel, gesamthaft für die Eigentümer eine bessere Bodennutzung zu ermöglichen und eine zweckmässige Verwirklichung der Zonennutzungspläne sicherzustellen.  
Unter Vorbehalt der Genehmigung des Staatsrates wird laut kann. RPG Art. 17 das Landumlegungsverfahren eingeleitet:  
- durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberflächen gehört oder  
- durch Beschluss des Gemeinderates von Amtes wegen.  
  
Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes.
- b. Grenzregulierung  
Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse ihrer rationellen Überbauung und Bewirtschaftung fest.  
Sie wird laut kant. RPG Art. 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates.  
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes.

## **2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT**

### **Art. 44 Unterhalt der Bauten**

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

Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.

Bauherren und Ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.

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

### **Art. 45 Störung der öffentlichen Ordnung**

Landschaft, Umwelt, Siedlungen, Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallation verlangen. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrabfuhr mitgegeben werden, sondern sind gesondert auf eine hierfür geeignete bewilligte Deponie zu führen.

#### **Art. 46 Benützung des öffentlichen Grundes**

Öffentlicher Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. 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 usw. müssen benutzbar und die Strassensignale sichtbar bleiben. Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich fachgemäss Instand zu stellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

#### **Art. 47 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger**

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren, in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder in das Trennsystem zu entwässern.

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

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

#### **Art. 48 Schneeräumung**

Die Schneeräumung der Eingänge und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen. Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

#### **Art. 49 Feuerpolizei**

Bauten und Anlagen müssen den kantonalen Bestimmungen über das Bauwesen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.

Für den Bau von Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Treibstoff sind die eidgenössischen und kantonalen Reglemente massgebend.

#### **Art. 50 Behindertengerechtes Bauen**

Bauten und Anlagen, namentliche solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Bildung, Sport, Erholung usw.), sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Verwiesen wird auf die spezielle Gesetzgebung.

#### **Art. 51 Kinderspielplätze**

Bei Wohnbauten sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 20 % der gesamten Wohnfläche ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf

genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fließenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

#### **Art. 52 Immission**

Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums alle übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu verhindern.

Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Bewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen (vgl. ZGB und USG). Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung werden in der Zonenordnung (Art. 69 ff) zugeordnet. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

#### **Art. 53 Energiesparmassnahmen**

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird. Isolationsmassnahmen haben nach den kantonalen Bestimmungen und den SIA-Normen zu erfolgen.

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen vorgenommen werden, und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind.

Bestehende gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, welches für die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung oder für die Erfüllung der Bedingungen von Minergiehäusern notwendig ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiespargesetzes und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

#### **Art. 54 Düngereinrichtungen**

Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass neue oder bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion versehen werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben müssen mindestens 6,0 m Abstand zur nächsten Parzellengrenze einhalten.

Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke, öffentliche Strassen und Plätze oder in das Kanalisationsnetz ist verboten.

#### **Art. 55 Schutz des Ortsbildes**

Bauten, Anlagen, Reklamen und Hinweisschilder dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder in ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachformen u.a.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderung verlangt oder die Bewilligung verweigert werden.

Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder Instand gestellt oder beseitigt werden.

Der Gemeinderat kann eine dem Schutz oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

#### **Art. 56 Schützenswerte Bauten und Naturobjekte**

Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Instanzen in Hinweisinventaren die Bauten und Naturprojekte, welche im Sinne von Artikel 26c BZR besonders schützenswert sind. Diese Inventare sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die schützenswerten Bauten und Naturprojekte dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Stellungnahme der kantonalen Instanzen weder abgebrochen noch umgebaut oder entfernt werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

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

#### **Art. 57 Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren**

Das Verfahren zur Inventarisierung besonders schützenswerter Objekte hinsichtlich Erlass, Vernehmlassung, öffentliche Planaufgabe, Einsprache-, Beschwerde- und Abstimmungsverfahren sowie Inkrafttreten sind in Art. 12 – 18 der kantonalen Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 geregelt.

#### **Art. 58 Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbau**

Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit dem ortsüblichen Sattel- oder Walmdach zu erstellen. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden. Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 35 – 50 %. Neubedachungen in Blech sind in der Gewerbezone gestattet.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte, deren Gesamtlänge darf jedoch  $\frac{1}{2}$  der Länge der darunter liegenden Fassaden nicht überschreiten, sind gestattet. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mindestens 2,0 m betragen.

#### **Art. 59 Antennen und Reklameeinrichtungen**

Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind auf die 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. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat bei alten Bauten eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

Reklameschilder, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtung die Umgebung beeinträchtigt oder die Verkehrssicherheit gefährdet. Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

#### **Art. 60 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen**

Einfriedungen und Mauern dürfen 1,50 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1,0 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere in der Gewerbe- und Industriezone sowie im steilen Gelände. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung und des ZGB.

#### **Art. 61 Schutz von Wasserläufen**

Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind auf Grund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenv egetation sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

In Gewässern und im geschätzten Uferbereich sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind. Uferaufschüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt.

Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 4,0 m einzuhalten, vorbehalten bleiben der gesetzliche Mindestabstand (gemäss der kantonalen Schlüsselkurve) und das Gesetz über die Wasserläufe.

Vorbehalten sind ferner das Wasserbaurecht und die Gesetzgebung über den Gewässerschutz, den Naturschutz sowie die Fischerei und die Schifffahrt.

### **4. STRASSEN UND BAULINIEN**

#### **Art. 62 Baulinienplan**

- a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann. Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Längs einer Baulinie muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung vom Staatsrat homologiert werden. Rechtskräftige Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien kann im Eigentum der Anstösser bleiben, kann aber auch von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrsanlagen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach kantonalem oder kommunalem Recht möglich.
- c) 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 ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die

Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.

- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3,0 m vom Fahrbahn- oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Art. 66)
- e) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

#### **Art. 63 Vorspringende Gebäudeteile**

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet, sofern die Ausladung nicht mehr als 1,50 m beträgt und mindestens 3,0 m über dem Gehsteig oder mindestens 4,50 m über der Fahrbahn liegt.

Weder Türen, Portale, Fenster und Rollläden dürfen sich in weniger als 4,50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2,50 m oberhalb des Gehsteiges öffnen.

Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden. Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

#### **Art. 64 Parkierung**

Alle Motorfahrzeuge sollen grundsätzlich auf Privatgrund abgestellt werden können. Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. 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 einem anderen Ort zu verpflichten.

Betreffend Anzahl Parkplätze, Höhe der Ersatzabgabe etc. wird auf das Verkehrsreglement der Gemeinde Mörel-Filet verwiesen.

#### **Art. 65 Ausfahrten, Garagenvorplätze**

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

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 m Tiefe gemessen vom Strassen- respektive Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann die Distanz auf 4.0 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.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

#### **Art. 66 Private Strassen und Wege**

Privatstrassen müssen sich dem Bebauungs- und Zonenplan einordnen und sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

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



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

## VI. ZONENVORSCHRIFTEN

### 1. ZONENEINTEILUNG

#### Art. 67 **Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird in folgenden Zonen eingeteilt:  
(Nutzungsplan Mst. 1:10'000 und Zonennutzungsplan Mst. 1:2'000)

| A) <u>Bauzonen</u>                              | <i>Bezeichnung</i> | <i>Farbe</i>           |
|---|--------------------|------------------------|
| Dorfzone / Dorfzone D1                          | D, D1              | braun/hellbraun        |
| Wohnzone 2: (2-geschossig)                      | W2, W2A, W2B, W2D  | goldocker              |
| Wohn- und Gewerbezone (2-geschossig)            | WG2                | goldocker-violett      |
| Wohnzone 3: (3-geschossig)                      | W3, W3A, W3D       | orange                 |
| Wohn- und Gewerbezone (3-geschossig)            | WG3                | orange-violett         |
| Wohnzone 4: (4-geschossig)                      | W4                 | rot                    |
| Wohn- und Gewerbezone (4-geschossig)            | WG4                | rot-violett            |
| Zone für touristische Bauten                    | TB-QP              | grün-hellbaun          |
| Zone für touristische Bauten (mit Höhenbeschr.) | TB-QP H            | grün-dunkelbraun       |
| Gewerbezone                                     | G                  | violett                |
| Industriezone                                   | I                  | rosa                   |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen         | öB+A               | grün-grau              |
| Freihaltezone                                   | FZ                 | oliv                   |
| Verkehrszone                                    | VZ                 | gelb                   |
| <br>  |                    |                        |
| B) <u>Landwirtschaftszonen</u>                  |                    |                        |
| Landwirtschaftszone                             | LZ                 | saftgrün               |
| <br>  |                    |                        |
| C) <u>Schutzzonen</u>                           |                    |                        |
| Landschaftsschutzzone                           | LSZ                | grün div. Signete      |
| Naturschutzzone                                 | NSZ                | grün div. Signete      |
| Auenschutz: Schutzzone Rottensand               | ASZ                | rot umrandet           |
| <br>  |                    |                        |
| D) <u>Weitere Zonen</u>                         |                    |                        |
| Zone deren Nutzung nicht bestimmt ist           |                    | sehr helles grün       |
| Zone für Sport + Erholung                       | S+E                | grün-weiss             |
| Campingzone                                     | C                  | orange-grün            |
| Deponiezone, Häckselplatz                       | DZ, HZ             | Signet                 |
| Archäologisch geschützte Zone                   |                    | rot umrandet           |
| Übriges Gemeindegebiet                          | üG                 | weiss                  |
| <br>  |                    |                        |
| E) <u>Zonen nach Spezialgesetzgebung</u>        |                    |                        |
| Waldareal und Baumbestände                      | WD                 | Planraster             |
| Quellschutzzone                                 | QSZ                | schwarz gestrichelt    |
| Gefahrenzonen                                   | GZ                 | rot / blau gestrichelt |

### 2. ZONENORDNUNG

#### Art. 68 **Dorfzone D**

Zweck der Zone:

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

|               |   |
|---------------|---|
| Bauweise:     | offen oder geschlossen  |
| Geschosszahl: | 2 max. 3 Vollgeschosse  |
| Gebäudehöhe:  | entsprechend der Höhe der umliegenden Bauten jedoch<br>max. 12.00 m O.K. Fusspfette |

Grenzabstand: max. 14.50 m O.K. Firstpfette  
1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3,0 m von jedem  
Punkt der Fassade aus gemessen

Lärmempfindlichkeit: Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportion, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann die zuständige Baubehörde den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss oder eine Nutzungsänderung gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbaus alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 56 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

## **Art. 69 Dorfzone D1**

Zweck der Zone:

Wahrung der erhaltenswerten Eigenart der Weiler. Förderung einer zweckmässigen Sanierung. Massvolle Erweiterung mit Neubauten.

Bauweise: offen oder geschlossen

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: entsprechend der Höhe der umliegenden Bauten jedoch  
max. 8,50 m O.K. Fusspfette  
max. 10,50 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3,0 m von jedem  
Punkt der Fassade aus gemessen

Lärmempfindlichkeit: Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportion, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann die zuständige Baubehörde den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss oder eine Nutzungsänderung gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbaus alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 56 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

## **Art. 70 Wohnzone W2, W2A, W2B, W2-QP, WG2**

Zweck der Zone:

Überbauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in traditionellen Formen

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 9,50 m O.K. Fusspfette  
Max. 12,50 m O.K. Firstpfette

Gebäuelänge: max. 14.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, min. 3,0 m  
Grosser Grenzabstand: 70 % der Fassadenhöhe

Ausnutzung: az = 0,5

Lärmempfindlichkeit: Stufe II; in der WG2 Stufe III

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohnzone W2 sind nur nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig. Landwirtschaftliche Gebäude werden nur in Ausnahmefällen gestattet.
- In der Zone W2A (Zone mit Höhenbeschränkung) darf die maximale Gebäudehöhe, gemessen an der tiefsten Stelle des gewachsenen Terrains, 6,50 m O.K. Fusspfette und 9,0 m O.K.

- Firstpfette nicht überschreiten. Aus Gründen des Aussichtsschutzes kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitere Auflagen vorschreiben.
- In der Zone W2B besteht eine gewisse Steinschlaggefährdung. Bauten, welche den Bestimmungen der Zone W2 entsprechen, sind gestattet. Der Gemeinderat ist jedoch berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen wie besondere Stellung, Erschliessung und Verstärkung des Gebäudes zu verlangen. Ferner kann er im Falle einer ausserordentlichen Gefährdung die Evakuierung der Bewohner bedrohter Häuser anordnen.
  - In der Zone W2-QP („Ze Stadlu“) ist laut den Bestimmungen des am 22. Februar 1978 homologierten Quartierplanes zu bauen.
  - In der Wohnzone W2D (besondere Dachform) sind nebst dem ortsüblichen Sattel- und Walmdach (vgl. Art. 58 GBR) zusätzlich auch architektonisch zeitgemässe Dachformen wie Pult-, Tonnen-, Flachdach, etc. erlaubt.

#### **Art. 71 Wohnzone W3, W3A, WG3, W3 QP**

Zweck der Zone:

Förderung einer einwandfreien Überbauung mit grösseren Bauvolumen

|                      |   |
|----------------------|---|
| Bauweise:            | offen   |
| Geschosszahl:        | max. 3 Vollgeschosse  |
| Gebäudehöhe:         | max. 12,00 m O.K. Fusspfette<br>max. 15,00 m O.K. Firstpfette   |
| Gebäuelänge:         | max. 20,00 m (Ausnahme siehe Art. 34)   |
| Grenzabstand:        | kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, min. 3,0 m<br>grosser Grenzabstand: 70 % der Fassadenhöhe |
| Ausnutzung:          | az = 0,8  |
| Lärmempfindlichkeit: | Stufe II; in der WG3 Stufe III  |

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W3A darf nur unter der Bedingung gebaut werden, dass gleichzeitig mit der Überbauung eine Tiefgarage realisiert wird, welche mindestens eine Gesamtfläche entsprechend der heute bestehenden Anzahl Parkplätzen anbietet. Gleichzeitig muss die südliche Randzone als öffentlich zugängliche Aussichtsterrasse mit einer Tiefe von ca. 10,0 m frei bleiben.
- In der Wohnzone W3D (besondere Dachform) sind nebst dem ortsüblichen Sattel- und Walmdach (vgl. Art. 58 GBR) zusätzlich auch architektonisch zeitgemässe Dachformen wie Pult-, Tonnen-, Flachdach, etc. erlaubt.

#### **Art. 72 Wohnzone W4, WG4**

Zweck der Zone:

Förderung einer Wohnbebauung höherer Ausnutzung in den hierzu geeigneten Gebieten

|                      |   |
|----------------------|---|
| Bauweise:            | offen   |
| Geschosszahl:        | max. 4 Vollgeschosse  |
| Gebäudehöhe:         | max. 14,50 m O.K. Fusspfette<br>max. 16,50 m O.K. Firstpfette   |
| Gebäuelänge:         | max. 25,00 m (Ausnahme siehe Art. 34)   |
| Grenzabstand:        | kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, min. 4,0 m<br>grosser Grenzabstand: 70 % der Fassadenhöhe |
| Ausnutzung:          | az = 1,0  |
| Lärmempfindlichkeit: | Stufe II; in der WG 4 Stufe III   |

#### **Art. 73 Zone für touristische Bauten TB-QP**

Zweck der Zone:

Die Zone für touristische Bauten ist für den Bau gastgewerblicher Betriebe bestimmt. Ausser solchen sind nur Wohnbauten und Verkaufslokale ohne störenden Lärm erlaubt. Der Gemeinderat kann besondere Auflagen, welche die Freiflächen betreffen, verfügen.

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Bauweise:     | offen                        |
| Geschosszahl: | max. 4 Vollgeschosse         |
| Gebäudehöhe:  | max. 14,50 m O.K. Fusspfette |

|                      |  |
|----------------------|--|
|                      | max. 16,50 m O.K. Firstpfette                          |
| Grenzabstand:        | kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, min. 4,0 m |
|                      | grosser Grenzabstand: 70 % der Fassadenhöhe            |
| Ausnutzung:          | az = 0,8   |
| Lärmempfindlichkeit: | Stufe II   |

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone für touristische Bauten darf nur im Rahmen einer Quartierplanung gebaut werden. Dabei muss die südliche Hälfte der Zone von jeder Überbauung frei bleiben.
- Der Gemeinderat kann nach Vorliegen eines Gesamtprojektes Ausnahmen bewilligen, welche die Gebäudehöhe betreffen. Die Ausnutzungsziffer darf jedoch, über die Zone TB-QP berechnet, 0,8 nicht überschreiten.

#### **Art. 74 Zone für touristische Bauten TB-QP H (mit Höhenbeschränkung)**

Zweck der Zone:

Die Zone für touristische Bauten mit Höhenbeschränkung ist für den Bau gastgewerblicher Betriebe bestimmt. Ausser solchen sind nur Wohnbauten und Verkaufslokale ohne störenden Lärm erlaubt. Der Gemeinderat kann besondere Auflagen, welche die Freiflächen betreffen, verfügen.

|                      |  |
|----------------------|--|
| Bauweise:            | offen  |
| Geschosszahl:        | max. 2 Vollgeschosse                                   |
| Gebäudehöhe:         | max. 9,50 m O.K. Fusspfette                            |
|                      | max. 12,50 m O.K. Firstpfette                          |
| Grenzabstand:        | kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, min. 3,0 m |
|                      | grosser Grenzabstand: 70 % der Fassadenhöhe            |
| Ausnutzung:          | az = 0,8   |
| Lärmempfindlichkeit: | Stufe II   |

Besondere Bestimmungen:

- Der Gemeinderat kann nach Vorliegen eines Gesamtprojektes Ausnahmen bewilligen, welche die Gebäudehöhe betreffen. Die Ausnutzungsziffer darf jedoch, über die Zone TB-QP H berechnet, 0,8 nicht überschreiten.

#### **Art. 75 Gewerbezone G**

Zweck der Zone:

Diese Zone ist für das Gewerbe bestimmt und für alle störenden Betriebe, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Industrien, die nicht stärkere Immissionen verursachen als Gewerbebetriebe, sind gestattet. Die betriebszugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Reine Wohnbauten sind jedoch nicht zugelassen. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt.

Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der jeweiligen Erfordernisse der öffentlichen und privaten Interessen sowie der nachbarlichen Wohnzonen festgelegt.

Innerhalb der Zone ist ein minimaler Grenzabstand von 5,0 m einzuhalten.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Eine geordnete Gestaltung der Umgebung sowie eine ausreichende Bepflanzung sind Bestandteil jeder gewerblichen und industriellen Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnung erteilen und die Baubewilligung davon abhängig machen.

Die Nutzung der Gewerbezone als offene Ablagefläche für Materialien von Bauunternehmungen (Baudepots) ist untersagt.

Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen (vgl. Art. 56 ff)

Der westliche Abschnitt der Gewerbezone, der in einem steinschlaggefährdeten Bereich liegt, darf erst zur Überbauung freigegeben werden, wenn die Sicherheitsvorkehrungen gemäss dem vorliegenden geologischen Gutachten realisiert sind.

**Art. 76 Industriezone I**

Diese Zone ist für das Gewerbe und die Industrie bestimmt. Mässig störende Betriebe, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind sowie die dazugehörenden Wohnungen dürfen errichtet werden. Reine Wohnbauten sind jedoch untersagt. 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.

Als Grenzabstände gilt 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens aber 5,0 m.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

**Art. 77 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ö B+A**

Zweck der Zone:

Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3,0 m

Lärmempfindlichkeit: Stufe II oder III

Besondere Bestimmungen:

- Private Überbauungen sind untersagt.

**Art. 78 Freihaltezone**

Die Freihaltezonen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder spezieller Objekte, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Gliederung des Siedlungsgebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

**Art. 79 Verkehrszonen VZ**

Die Verkehrszonen umfassen die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Verkehrs- und Parkierungsflächen.

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

**Art. 80 Landwirtschaftszonen LZ**

Die Landwirtschaftszonen (Art. 26b) werden im Nutzungsplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. und 2. Priorität dargestellt.

In diesen Zonen sind nur landwirtschaftliche und standortbedingte Bauten erlaubt. Die Zuständigkeit liegt bei den kantonalen Instanzen.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 81 Landschafts- und Naturschutzzonen**

a) Landschaftsschutzzonen LSZ

- Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

- 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 einzubeziehen.
  - Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der halboffenen Landschaften ist nach Möglichkeit zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- b) 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 zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
  - Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.
  - Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.
- c) Auenschutzzone Rottensand ANZ
- Im Schutzgebiet Rottensand, das Gebiet westlich des Sportplatzes, sind landschaftsverändernde Eingriffe verboten. Der wilde Lauf der Rhone sowie Flora und Fauna sollen erhalten bleiben.
  - Im Weiteren sind die besonderen eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen dieser Schutzzone zu berücksichtigen

## **Art. 82      Stufen der Schutzzonen**

- a) In den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (BLN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes. Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest. Eine schonende Weiterführung der differenzierten Nutzungen ist anzustreben, sodass die Bedeutung des Schutzgebietes erhalten bleibt. Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen. Veränderungen sind nur gestattet, wenn sie einem gleich oder höherwertigen öffentlichen Interessen entsprechen.  
In der Schutzzone von nationaler Bedeutung Auengebiet Nr. AN-139 „Sand“ gelten die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton.
- b) In den Schutzgebieten von kantonalen Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde. Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest. Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind entsprechend zu beachten.
- b) Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzongrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest.  
Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

## **Art. 83      Zone deren Nutzung noch nicht bestimmt ist**

In dieser Zone ist die definitive Nutzung noch nicht bestimmt. Sie kann später unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Urversammlung und die Homologation durch den Staatsrat einer anderen Zone zugeteilt werden. Das Verfahren ist gemäss Art. 33 ff KRPG durchzuführen

In der Zone deren Nutzung noch nicht bestimmt ist gilt vorläufig die Lärmempfindlichkeit: Stufe III

#### **Art. 84 Zone für Sport + Erholung S+E**

Zweck der Zone:

- Die Zone für Sport und Erholung ist für Sport- und Erholungsanlagen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Kleinbauten sind keine Hochbauten gestattet.
- Die weiteren Bestimmungen innerhalb der Schutzzone Rottensand sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes zu regeln.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 85 Campingzone C**

Zweck der Zone:

Sie ist für Camping und Caravaning vorgesehen. Es sind nur betrieblich bedingte Bauten zulässig.

Geschosszahl: max. 1 Vollgeschoss

Gebäudehöhe: max. 4,0 m O.K. Fusspfette und 6,0 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe; von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3,0 m

Lärmempfindlichkeit: Stufe III (Passantencamping)

Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und öffentlicher Ordnung gerecht zu werden. Insbesondere sind die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes sowie das Ausführungsreglement über die öffentlichen Gaststätten, die touristische Beherbergung und den Handel mit alkoholischen Getränken zu berücksichtigen.

#### **Art. 86 Deponiezone DZ, HZ**

Jede Deponie (inkl. Häckselplatz HZ) ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung der Bewilligung ist der Kanton.

Deponien werden im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt und sind durch den Staatsrat zu homologieren. Ausserhalb dieser Zonen sind keine Ablagerungen erlaubt. Ausnahmebewilligungen können nur mit kantonaler Erlaubnis erteilt werden.

Eine Ablagerung muss umweltgerecht erfolgen. Dazu wird auf die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz.

#### **Art. 87 Archäologisch geschützte Zone**

In der archäologisch geschützten Zone weist der Gemeinderat den Baugesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in dieser Zone befindet. Vor den Aushubarbeiten ist das Dossier zur Vormeinung an die kantonale Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zu überweisen und allenfalls nach deren Anweisungen Sondierungen sowie Ausgrabungen vorzunehmen. Mehrkosten infolge Sondierungen und Ausgrabungen gehen zu Lasten des Amtes für Archäologie.

#### **Art. 88 Übriges Gemeindegebiet üG**

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport und Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete. Es kann auch Gebiete umfassen, deren Nutzung im Nutzungsplan nicht festgelegt ist.

Grundsätzlich kann im übrigen Gemeindegebiet nur in begründeten Ausnahmefällen eine Baubewilligung erteilt werden. Der Entscheid liegt beim Gemeinderat und beim Kanton.

## Art. 89 Waldareal und Baumbestände WD

### a) Waldareal

Flächen, die auf Grund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch die Forstgesetzgebung geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Art und Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.

Näher als in einer Horizontalabstand von mindestens 10,0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Kleinere Abstände bedürfen einer Ausnahmegewilligung, für die die kantonalen Behörden zuständig sind. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten. Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch im Waldareal bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat.

### b) Hecken und Feldgehölz

Als Feldgehölze und Hecken gelten mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Sie erfüllen wichtige ökologische und landschaftsästhetische Funktionen. Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzone sind gemäss Art. 18 NHG geschützt.

Eventuell notwendige Beseitigungen von Feldgehölzen und Hecken können durch die Gemeinde in Absprache mit der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft bewilligt werden. Rodungen von Feldgehölzen und Hecken sind durch flächen- und funktionsgleichen Ersatz zu kompensieren.

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

## Art. 90 Grundwasserschutzzonen und -areale, Gewässerschutzbereich

### A Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale

Sie umfassen die Gebiete, in denen die Nutzungsarten und die Tätigkeiten so organisiert werden müssen, dass sie die Qualität der zur Trinkwasserversorgung gefassten Quellen nicht gefährden.

Die Grundwasserschutzzonen im eigentlichen Sinn werden unterteilt in:

#### **Zone S1 (Fassungsbereich und Versickerungszonen)**

Sie ist eingezäunt und sollte im Besitze des Eigentümers der Fassung sein. Landwirtschaftliche Nutzung und jegliche Bauten sind verboten. Nur der Bau der zur Fassung nötigen Anlagen ist möglich.

#### **Zone S2 (engere Schutzzone)**

Bauten und Anlagen sowie Grabungen, welche die schützende Deckschicht nachteilig verändern, sind verboten. Das Ausbringen der Jauche ist generell unzulässig. Die Nutzung der Pflanzenbehandlungsmittel ist eingeschränkt. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.

#### **Zone S3 (weitere Schutzzone)**

Wohnbauten sind unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten für Industrie und Gewerbe sowie wesentliche Verminderungen der schützenden Deckschicht sind untersagt. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

Innerhalb der Grundwasserschutzzonen und der Grundwasserschutzareale muss der Gesuchsteller den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Insbesondere muss das erarbeitete Grundwasserschutzzonenreglement respektiert werden.

Alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen müssen den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz entsprechen.

Alle Projekte innerhalb dieser Schutzzonen müssen der Dienststelle für Umweltschutz unterbreitet werden.



## **B Gewässerschutzbereich Ao**

Ein Gewässerschutzbereich Ao muss zum Schutz der Wasserqualität oberirdischer Gewässer, deren Infiltration Trinkwasserfassungen beeinflussen, ausgeschieden werden.

### **Art. 91 Naturgefahrenzonen (vgl. Anhang)**

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

**B** 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.

## **VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN**

### **Art. 92 Ausnahmewilligungen**

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

Die Erteilung einer Ausnahmewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglements zu einer ausserordentlichen Härte führt,
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,
- für provisorische Bauten,
- für landwirtschaftliche Bauten
- für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, laut Bestimmungen von Art. 31 des kantonalen Baugesetzes.

Die Ausnahmewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

### **Art. 93 Besitzstandgarantie / Wiederaufbau**

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut oder erweitert werden, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird.

Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, sind nur anzupassen, wenn das Gesetz oder das Baureglement der Gemeinde dies ausdrücklich vorsieht, oder wenn es zur Wahrung der öffentlichen Ordnung geboten ist.

Vorbehalten werden die Spezialgesetzgebung sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechtsregeln.

Bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen ist der Wiederaufbau von rechtmässig erstellten, den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechenden Bauten gestattet, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert fünf Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Der Wiederaufbau hat dem zerstörten Bau hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung hinsichtlich der alten Baute ist möglich, sofern damit eine wesentliche Verbesserung erreicht wird.

**Art. 94      Gebühren**

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund und die Baukontrolle sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt.

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

**Art. 95      Bussen**

Straftatbestände und Strafandrohungen sind in Art. 54 des kantonalen Baugesetzes geregelt.

**Art. 96      Verjährung**

Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit, eine Busse verjährt ebenfalls in drei Jahren nach Eintritt ihrer Rechtskraft.

Eine Verjährung wird durch jede Untersuchungs- oder jede Vollstreckungshandlung unterbrochen. Eine Verlängerung der Verjährung kann aber höchstens drei weitere Jahre betragen.

**Art. 97      Inkrafttreten**

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

**Genehmigung      Das Reglement wurde angenommen an der Urversammlung von Mörel-Filet am 30. November 2009**

**Der Präsident:**  
D. Blatter

**Die Ratsschreiberin:**  
I. Imesch-Studer

---

**Homologiert durch den Staatsrat an seiner Sitzung vom: 29. November 2011**

---