



Gemeinde Saas-Fee

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Gemäss BauG vom 01.01.2018

Kantonale Vorprüfung

Öffentliche Auflage

Beschlossen an der Urversammlung vom

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiber:

.....

.....

Genehmigt durch den Staatsrat am

Mitwirkung

Stand 21.11.2023

Farblegende

Bestehend / **Neuer Inhalt**

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Allgemeine Bestimmungen | 9 |
| | Art. 1 Zweck und Geltungsbereich | 9 |
| | Art. 2 Zuständigkeiten / Behördenorganisation | 9 |
| | Art. 3 Besitzstandsgarantie | 9 |
| | Art. 4 Ausnahmebewilligungen | 10 |
| 2. | Raumplanung | 10 |
| | 2.1. Allgemeines | 10 |
| | Art. 5 Aktive Bodenpolitik | 10 |
| | Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen | 10 |
| | Art. 7 Kommunaler Ausgleichsfonds | 10 |
| | Art. 8 Kommunale Planungsinstrumente | 11 |
| | 2.2. Erschliessung | 12 |
| | Art. 9 Definition der Erschliessung | 12 |
| | Art. 10 Erschliessung des Baugebietes | 12 |
| | Art. 11 Neue Gemeindestrassen und Strassenverbreiterungen | 12 |
| | Art. 12 Abstellplätze für Elektrofahrzeuge | 12 |
| | Art. 13 Parkplätze in der Mischzone | 12 |
| | 2.3. Zonenordnung und -vorschriften | 14 |
| | 2.3.1. Übersicht der Zonen im Gemeindegebiet | 14 |
| | Art. 14 Zonenordnung | 14 |
| | Baukulturelle Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung | 14 |
| | 2.3.2. Bereiche und Bauzonen | 15 |
| | Art. 15 Bereich mit Planungspflicht nach Art. 12 kRPG | 15 |
| | Art. 16 Entwicklungsperimeter | 15 |
| | Art. 17 Stadelschutzzone | 15 |
| | Art. 18 Dorfkernzone | 15 |
| | Art. 19 Wohnzone 1 | 15 |
| | Art. 20 Wohnzone 2 | 16 |
| | Art. 21 Wohnzone 3 | 16 |
| | Art. 22 Mischzone | 16 |
| | Art. 23 Zone für öffentliche und touristische Bauten und Anlagen | 16 |
| | Art. 24 Verkehrszone | 16 |
| | Art. 25 Freihaltezone | 17 |
| | 2.3.3. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen | 18 |
| | Art. 26 Deponie- und Materialbewirtschaftungszone | 18 |
| | Art. 27 Zone für Sport und Erholung | 18 |
| | Art. 28 Zone für Durchgangscamping | 18 |
| | Art. 29 Zone zweite Erschliessungsetappe | 18 |
| | Art. 30 Zone mit späterer Nutzungszulassung | 19 |
| | Art. 31 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone | 19 |
| | Art. 32 Unproduktive Fläche | 19 |
| | 2.3.4. Überlagernde Zonen | 19 |
| | Art. 33 Zone für Wintersport ohne technische Beschneigung | 19 |
| | Art. 34 Zonen für Wintersport technisch beschneit | 20 |
| | 2.3.5. Landwirtschaftszonen | 20 |
| | Art. 35 Landwirtschaftszone 2. Priorität | 20 |
| | 2.3.6. Schutzzonen | 20 |

| | | |
|----|---|-----------|
| | Art. 36 Baukulturelle Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung | 20 |
| | Art. 37 Landschaftsschutzgebiete kommunaler Bedeutung | 21 |
| | Art. 38 Naturschutzgebiete kommunaler Bedeutung | 21 |
| | 2.3.7. Indikative Zonen gemäss Spezialgesetzgebungen | 21 |
| | Art. 39 Archäologische Zonen | 21 |
| | Art. 40 Naturgefahrenzonen | 21 |
| | Art. 41 Quell- und Grundwasserschutzzonen / Gewässerraum | 22 |
| | Art. 42 Wald, Feldgehölze und Hecken..... | 22 |
| | Art. 43 Natur- und Landschaftsschutzzonen nationaler und kantonaler Bedeutung | 22 |
| 3. | Bauvorschriften | 23 |
| | Art. 44 Baumasse der Bauzonen | 23 |
| | Art. 45 Ergänzende Nutzungsbestimmungen | 25 |
| | 3.1. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften | 26 |
| | Art. 46 Allgemeine gesundheitspolizeiliche Anforderungen | 26 |
| | Art. 47 Nutzung von erneuerbaren Energien und rationelle Energieanwendung..... | 26 |
| | Art. 48 Verbot übermässiger Einwirkungen..... | 26 |
| | 3.2. Sicherheit für die Bewohner und die Öffentlichkeit | 27 |
| | Art. 49 Unterhalt bestehender Bauten..... | 27 |
| | Art. 50 Tragsicherheit..... | 27 |
| | Art. 51 Vorkehrungen während der Bauzeit..... | 27 |
| | Art. 52 Benützung von öffentlichem Grund..... | 27 |
| | Art. 53 Regen- und Schmelzwasser | 27 |
| | Art. 54 Dachausstieg..... | 28 |
| | Art. 55 Feuerschutz | 28 |
| | 3.3. Gestalterische Vorschriften | 28 |
| | Art. 56 Schutz des Ortsbildes | 28 |
| | Art. 57 Umgebungsgestaltung..... | 28 |
| | Art. 58 Verweigerung von Bauprojekten zum Schutz des Ortsbildes | 28 |
| | Art. 59 Baumaterialien | 28 |
| | Art. 60 Dachform, Dachaufbauten | 29 |
| | Art. 61 Antennen, Energiegewinnungsanlagen | 29 |
| | Art. 62 Reklame- und Hinweisschilder | 30 |
| | Art. 63 Einfriedungen..... | 30 |
| | 3.4. Definitionen Messweisen | 31 |
| | Art. 64 Gesamthöhe | 31 |
| | Art. 65 Gebäudelänge und Gebäudebreite | 32 |
| | Art. 66 Grenzabstand und Gebäudeabstand | 33 |
| | Art. 67 Geschosse..... | 34 |
| 4. | Baugesuch | 35 |
| | Art. 68 Baubewilligung | 35 |
| | Art. 69 Baubewilligungspflicht | 35 |
| | Art. 70 Baugesuch | 36 |
| | Art. 71 Baugespann..... | 36 |
| 5. | Schlussbestimmungen..... | 37 |
| | Art. 72 Gebühren..... | 37 |
| | Art. 73 Übertretungen..... | 37 |
| | Art. 74 Inkrafttreten..... | 37 |

ANHANG

Abkürzungen

| | |
|------|---|
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung |
| RPV | Raumplanungsverordnung |
| kRPG | kantonales Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung |
| BauG | Baugesetz (Wallis) |
| BauV | Bauverordnung (Wallis) |
| kEnG | kantonales Energiegesetz |
| KBK | kantonale Baukommission |
| IVHB | interkommunale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe |

Impressum

November 23

Büro Plan A+ AG

Sebastiansplatz 1
CH-3900 Brig

Gruner AG

Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement bezweckt eine zweckmässige, haushälterische und geordnete Nutzung des Siedlungs- und Naturraums der Gemeinde Saas-Fee. Es definiert zusammen mit dem Zonennutzungsplan die Art und das Mass der zulässigen Bodennutzung grundeigentümergebunden. Es soll zum Schutze und zur Erhaltung des Ortsbildes und der touristischen, kulturellen und landschaftlichen Werte sowie zu einer nachhaltigen Entwicklung von Saas-Fee beitragen.
- 2 Zusammen mit dem Gestaltungsbaureglement sowie dem Reglement über den Haupt- und Zweitwohnungsbau bildet es eine gemeinsame kommunale Baurechtsgrundlage.
- 3 Es befolgt unter Achtung des Privateigentums die Ziele und Grundsätze des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs-, Umwelt- und Baurechts. Vorbehalten bleiben die einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Spezialgesetzgebungen.
- 4 Die Anhänge (Bestimmungen zu den Naturgefahren, schützenswerten und ortsbildprägenden Bauten, Natur-, Landschaftsschutz) bilden integrierende Bestandteile des vorliegenden Reglements.

Art. 2 Zuständigkeiten / Behördenorganisation

- 1 Die kommunale Bau- und Zonenordnung wird durch die Urversammlung beschlossen und durch den Staatsrat genehmigt. Das entsprechende Verfahren richtet sich nach Art. 33 ff kRPG.
- 2 Der Gemeinderat ist für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen gemäss Baugesetzgebung (BauG) zuständig. Bewilligungsbehörde für Bauten ausserhalb der Bauzonen ist die Kantonale Baukommission.
- 3 Der Gemeinderat kann eine Planungs- und Baukommission ernennen oder Experten bestimmen, welche Bauvorhaben für den Gemeinderat prüfen und diesen in raumplanungs- und baurechtlichen Fragestellungen beraten. Diese legen die Baugesuche dem Gemeinderat zum Entscheid vor und stellen entsprechende Anträge.
- 4 Der Gemeinderat kann im Sinne von Art. 37 BauG bei baulichen Vorhaben die Vormeinung der jeweils zuständigen kantonalen Dienststelle einholen.
- 5 Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug der kommunalen Bau- und Zonenordnung sind Aufgaben des Gemeinderates.
- 6 Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortung für Geotechnik, Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

Art. 3 Besitzstandsgarantie

- 1 Bestehende, nach früherem Baurecht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, umgebaut, erweitert, wieder aufgebaut oder umgenutzt werden.
- 2 Im Rahmen der Interessensabwägung ist dem Heimat- und Denkmalschutz und den öffentlichen oder privaten Interessen angemessen Rechnung zu tragen.
- 3 Die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone wird durch das Bundesrecht geregelt.

Art. 4 Ausnahmebewilligungen

- 1 Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen, kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des vorliegenden Bau- und Zonenreglements bewilligen. Es dürfen dabei aber keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen verletzt werden. Die Einzelheiten sind in Art. 6 BauG geregelt. Die Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzonen werden durch die Raumplanungsgesetzgebung (Art. 24 ff RPG) geregelt.
- 2 Werden Ausnahmen beantragt, so kann der Gemeinderat seine Entscheidungen auf Gutachten neutraler Fachleute abstützen. Die Kosten der Begutachtung werden in der Regel dem Antragsteller überbunden.
- 3 Anträge auf Ausnahmebewilligungen sind bei der öffentlichen Baugesuchvernehmlassung speziell zu erwähnen.

2. RAUMPLANUNG

2.1. Allgemeines

Art. 5 Aktive Bodenpolitik

- 1 Um die Umsetzung des Zonennutzungsplans oder die Realisierung von Projekten von öffentlichem Interesse zu erleichtern, kann die Gemeinde strategisch wichtige Grundstücke zu Marktbedingungen erwerben oder die Verfügbarkeit von Bauland mittels Verträgen mit den betroffenen Eigentümern gewährleisten, wobei das Gemeindegesetz vorbehalten bleibt.
- 2 Wenn das öffentliche Interesse im Sinne von Artikel 16b Absatz 2 kRPG dies rechtfertigt, kann der Gemeinderat dem Eigentümer, im Rahmen eines anfechtbaren Entscheids, eine Frist von zehn Jahren für die Überbauung eines Grundstücks auferlegen, das der Bauzone zugewiesen werden soll oder dieser bereits zugewiesen ist. Die Bauverpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Bei Bedarf kann der Gemeinderat zudem die anderen gesetzlich vorgesehenen Massnahmen wie Entwicklungssperimeter, Abschluss von Verträgen mit den Eigentümern, Einzonung für ein einzelnes Projekt, Bauverpflichtung oder Landumlegung zur Anwendung bringen.

Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen

- 1 Bei einem Mehrwert, der aufgrund einer dauerhaften Zuweisung eines Bodens zur Bauzone oder einer Umnutzung innerhalb der Bauzone entsteht, führt der Kanton gemäss den Bestimmungen des kRPG und des Reglements betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung die Besteuerung und die Erhebung der Mehrwertabgabe bei den Eigentümern der Grundstücke durch
- 2 Die Gemeinde erhebt eine Abgabe, wenn aus den erhöhten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzone ein Mehrwert resultiert.
- 3 Der Abgabesatz beträgt 20% des Mehrwerts.

Art. 7 Kommunalen Ausgleichsfonds

- 1 Die Gemeinde öffnet einen kommunalen Ausgleichsfonds und sieht dafür gemäss den Bestimmungen der Verordnung betreffend die Führung des Finanzhaushaltes der Gemeinden (VFFHGem) ein Konto für Spezialfinanzierungen vor.
- 2 Die allgemeinen Grundsätze zur Funktionsweise, Äufnung und Verwendung des kommunalen Fonds werden durch das kantonale Reglement betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung festgelegt
- 3 Die Gemeinde kann die verfügbaren Mittel des Fonds auch zur Finanzierung von Massnahmen verwenden, die mit den Planungsgrundsätzen im Einklang stehen, wie bsp. den Erwerb von Grundstücken, die Gestaltung öffentlicher Räume, die Anpflanzung von Bäumen oder die Schaffung von Velo- oder Fusswegen.

Art. 8 Kommunale Planungsinstrumente

¹ Der Gemeinderat erarbeitet folgende kommunale Planungsinstrumente:

Behördenverbindliche Planungsinstrumente

- das Raumkonzept (Räumliche Entwicklungsabsichten)
- Erschliessungsprogramm für die Bauzonen
gemäss Art. 19 RPG und Art. 14 kRPG
- Erschliessungsplan der touristischen Infrastruktur
gemäss Richtplan Koordinationsblatt B.1, B.2, B.4, B.6
- Kommunaler, interkommunaler oder regionaler Energierichtplan
gemäss Richtplan Koordinationsblatt E.3

Grundeigentümer verbindliche Planungsinstrumente

- Nutzungszonenpläne 1 : 10'000 (und eventuell 1 : 5'000), ganzes Gemeindegebiet umfassend
- Nutzungszonenpläne 1 : 2'000, Siedlungsgebiet umfassend
- Plan des Alltagsfussverkehrsnetzes sowie der Wege des Freizeitverkehrs
- Inventar der historischen Bausubstanz von kommunaler Bedeutung
- Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftswerte von kommunaler Bedeutung

² Der Gemeinderat kann zudem folgende weitere Planungsinstrumente erarbeiten:

- interkommunaler Richtplan (ikRP) gemäss Art. 20 kRPG
- kommunale Richtpläne
- Sondernutzungsplanungen nach Art. 12 oder 33 kRPG inkl. Entwicklungsperimeter
- Baulinien- und Gestaltungsbaulinienpläne
- Landumlegungs- und Grenzregulierungspläne gemäss Art. 17 und 18 kRPG

³ Die Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinstrumenten finden sich in Art. 11 ff kRPG. Das Verfahren zur Erarbeitung der Nutzungszonenpläne richtet sich nach Art. 33 ff kRPG.

2.2. Erschliessung

Art. 9 Definition der Erschliessung

- 1 Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Die Anschlüsse an das öffentliche Strassennetz, die öffentliche Kanalisation und die Wasserversorgung müssen bewilligt sein.
- 2 Vom öffentlichen Strassennetz aus muss vom Bauherrn ein hinreichender und dauernder (ganzjähriger) Zugang zu dem zu überbauenden Teil des Grundstückes nachgewiesen werden. Für gewerbliche Bauten muss die Anlieferung sichergestellt sein.

Art. 10 Erschliessung des Baugebietes

- 1 In den definitiven Bauzonen ist die Erschliessung durch Verkehrsanlagen, der Wasser- und Energieversorgung und der Abwasserbeseitigung ausgeführt oder in Ausführung begriffen (gemäss Art. 4 BauV). Die Gemeinde ist im Rahmen des Erschliessungsprogrammes und ihrer finanziellen Möglichkeiten für die Ergänzung der Erschliessung besorgt.
- 2 Erschliessungsanlagen gelten als genügend, wenn die durch die neuen Bauvorhaben oder Umbauten bedingte Mehrbelastung durch die bestehenden Erschliessungsanlagen aufgenommen werden kann.

Art. 11 Neue Gemeindestrassen und Strassenverbreiterungen

- 1 Der Neubau, der Ausbau oder die Korrektur von Gemeindestrassen erfolgt nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.
- 2 Für den freihändigen Erwerb des Bodens bezahlt die Gemeinde eine Entschädigung von Fr. 50.00 pro m² und verzichtet gleichzeitig auf die Erhebung eines Mehrwertbeitrages. Durch Beschluss des Gemeinderates kann diese Entschädigung zu Beginn einer Verwaltungsperiode angepasst werden.
- 3 Wenn eine Entschädigung nach Abs.2 nicht zur Anwendung gelangt, gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes. Der Verzicht auf die Erhebung eines Mehrwertbeitrags gemäss Abs.2 entfällt.

Art. 12 Abstellplätze für Elektrofahrzeuge

- 1 Vor der Neuzulassung eines Elektrofahrzeuges (gemäss Art. 7 Reglement Verkehr und Lärmbekämpfung der Gemeinde Saas-Fee) muss ein entsprechender, ganzjährig erreichbarer Abstellplatz (offen oder gedeckt) nachgewiesen werden. Dazu ist jeweils ein Situationsplan einzureichen.
- 2 Bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden mit regem Publikumsverkehr, muss der Gemeinderat entscheiden, ob Abstellplätze nachgewiesen werden müssen. Es kommt sinngemäss Art. 13 zur Anwendung

Art. 13 Parkplätze in der Mischzone

- 1 Die Pflichten zur Erstellung von Parkplätzen werden durch die kantonale Strassengesetzgebung geregelt. Im Übrigen gelten diesbezüglich die folgenden Anforderungen nach Bezugseinheiten und Kenngrössen:
Parkplätze für PKW: nachzuweisen ist jeweils 1 Parkplatz:
 - pro Wohnung
 - pro 10 m² Restaurationsfläche (ohne Küche und Nebenräume sowie Terrassen)
 - pro 50 m² Geschäftsfläche
- 2 Unter Anwendung der VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute), kann der Gemeinderat von diesen Richtwerten für die Parkplatz-Pflicht, unter Berücksichtigung spezieller örtlicher Verhältnisse oder spezieller Wohnformen (autofreies Wohnen), abweichen.
- 3 Können keine Parkplätze bereitgestellt werden, kommen die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung zur Anwendung, wonach ein Mietbetrag für die Nutzung öffentlicher Parkplätze erhoben wird.

- 4 Bei der Projektierung und Realisierung von Parkplätzen sind die geltenden VSS-Normen zu berücksichtigen. Für oberirdische Parkplätze sind stets versickerungsfähige Materialien zu verwenden.
- 5 Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, so kann der Gemeinderat den Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an den Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort im Sinne von Art. 223 kStrG verpflichten. Ein Anspruch auf einen reservierten Parkplatz auf öffentlichem Grund erwächst mit diesen Beiträgen nicht.
- 6 Pro fehlender Parkplatz ist vor Baubeginn an die Gemeinde eine Ersatzgebühr zum Erstellen von öffentlichen Parkplätzen zu entrichten. Wenn innerhalb von zwei Jahren ab Erteilung der Baubewilligung die obligatorischen Parkplätze nachgewiesen werden resp. erstellt sind (mit entsprechendem Grundbucheintrag), werden die einbezahlten Ersatzgebühren zinslos zurückerstattet, andernfalls fällt der Betrag endgültig an die Gemeindekasse. Die Ersatzgebühr beträgt Fr. 4'000.-- pro Abstellplatz.

2.3. Zonenordnung und -vorschriften

2.3.1. Übersicht der Zonen im Gemeindegebiet

Art. 14 Zonenordnung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Planungsbereiche und Nutzungszonen eingeteilt:

| Bereiche | | Artikel |
|--|-------|---------|
| Bereich mit Planungspflicht nach Art. 12 kRPG | | 15 |
| Entwicklungsperimeter | | 16 |
| Bauzonen | | Artikel |
| Stadelschutzzone | SSZ | 17 |
| Dorfkernzone | DKZ | 18 |
| Wohnzone 1 | W1 | 19 |
| Wohnzone 2 | W2 | 20 |
| Wohnzone 3 | WZ3 | 21 |
| Mischzone | M | 22 |
| Zone für öffentliche und touristische Bauten und Anlagen | ZötBA | 23 |
| Verkehrszone | V | 24 |
| Freihaltezone | FZ | 25 |
| Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen nach Art. 18 RPG | | Artikel |
| Deponie- und Materialbewirtschaftungszone | DM | 26 |
| Zone für Sport und Erholung | SPE | 27 |
| Zone für Durchgangscamping | Dc | 28 |
| Zone zweite Erschliessungsetappe | ZE | 29 |
| Zone mit späterer Nutzungszulassung | ZSN | 30 |
| Verkehrszone ausserhalb der Bauzonen | VaBZ | 31 |
| Unproduktive Flächen | | 32 |
| Überlagernde Zonen | | Artikel |
| Zone für Wintersport ohne technische Beschneigung | WS | 33 |
| Zone für Wintersport technisch beschneit | WStb | 34 |
| Landwirtschaftszonen | | Artikel |
| Landwirtschaftszone 2. Priorität | | 35 |
| Schutzzonen | | Artikel |
| Baukulturelle Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung | | 36 |
| Landschaftsschutzschutzgebiet komm. Bedeutung | LS | 37 |
| Naturschutzgebiet komm. Bedeutung | NS | 38 |
| Indikative Zonen gemäss Spezialgesetzgebung | | Artikel |
| Archäologische Zonen | | 39 |
| Naturgefahrenzonen | | 40 |
| Quell- und Grundwasserschutzzonen / Gewässerraum | | 41 |
| Wald, Feldgehölze und Hecken | | 42 |
| Natur- und Landschaftsschutzzonen von nationaler oder kantonaler Bedeutung | | 43 |

2.3.2. Bereiche und Bauzonen

Art. 15 Bereich mit Planungspflicht nach Art. 12 kRPG

- 2 Die im Zonennutzungsplan definierten Bereiche mit Planungspflicht sind zur Bebauung vorgesehen, erfordern jedoch eine Sondernutzungsplanung (DNP / QP), die nach Merkmalen des betreffenden Sektors eine Definition der Nutzungsorganisation, des Betriebs, des Umfangs der bebauten Flächen oder auch der Volumetrie ermöglicht.
- 3 Die Zielsetzungen und Vorschriften der Sondernutzungsplanung sind in den Pflichtenheften im Anhang 1 des vorliegenden Reglements festgelegt.
- 4 Das Projekt muss zonenkonform sein und den materiellen Bestimmungen der Zone entsprechen, um gemäss Artikel 12 kRPG genehmigt werden zu können. Andernfalls ist das Verfahren gemäss Artikel 33 f kRPG massgebend.

Art. 16 Entwicklungsperimeter

- 1 Der Gemeinderat kann Entwicklungsperimeter zwecks Erneuerung bestehender Bauten oder Restrukturierung einer Gebäudegruppe ausscheiden (Art. 12a kRPG).
- 2 Die Entwicklungsperimeter werden durch Sondernutzungspläne (Detailnutzungsplan/Quartierplan) festgelegt. Der Umfang des Entwicklungsperimeters muss nicht mit dem Umfang des Sondernutzungsplans übereinstimmen. Er kann kleiner sein, darf aber in keinem Fall grösser sein.
- 3 Innerhalb der Entwicklungsperimeter kann die Gemeinde Flächen bezeichnen, die zur Erreichung der festgelegten Ziele unentbehrlich sind. Die Gemeinde hat ein Enteignungsrecht für diese Flächen.

Art. 17 Stadelschutzzone

- 1 Die Zone umfasst die alten Stadelgruppen und bezweckt deren integralen Schutz. Ausbauten sind nicht gestattet.
Umbauten und Renovationen dürfen nur gemäss der Originalbauweise und mit den entsprechenden Materialien vorgenommen werden. Orientierend dazu sind die Bestimmungen des Inventars der historischen Bausubstanz.
- 2 Die Gemeinde kann, auf ein entsprechendes Gesuch hin, Beiträge an die fachgerechte Renovation der alten Stadel leisten.
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II

Art. 18 Dorfkernzone

- 1 Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines baulich und funktionell attraktiven Dorfkerns. Sie dient zu Wohn- und Kulturzwecken sowie für mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie bsp. Geschäftslokale, Gastbetriebe und Hotelbauten. Neue Stallbauten sind nicht zugelassen.
- 2 Die zulässigen baurechtlichen Masse werden in der Übersichtstabelle gemäss Art. 44 definiert.
- 3 Innerhalb der Dorfkernzone ist die geschlossene Bauweise für das 1. Vollgeschoss in der ersten Bautiefe längs der Gemeindestrassen und -wege gemäss Erschliessungsplan zulässig. Die maximale Höhe solcher Geschosse darf 5.0 m nicht überschreiten. Bei geschlossener Bauweise darf die horizontale Fassadenabstufung 1 m nicht übersteigen.

Art. 19 Wohnzone 1

- 1 Die Wohnzone 1 dient zur Förderung einer attraktiven Überbauung zu Wohnzwecken und nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben wie bsp. Geschäftslokale, Gastbetriebe und Hotelbauten. Neue Stallbauten sind nicht zugelassen.
- 2 Die zulässigen baurechtlichen Masse werden in der Übersichtstabelle gemäss Art. 44 definiert.
- 3 Entlang der Lomattenstrasse, im Abschnitt zwischen den Parzellen 862, 879 und 1166, 1174, ist eine geschlossene Bauweise für das 1. Vollgeschoss in der ersten Bautiefe gestattet. Die maximale Höhe

solcher Geschosse darf 5.0 m nicht überschreiten. Bei geschlossener Bauweise darf die horizontale Fassadenabstufung 1 m nicht übersteigen.

Art. 20 Wohnzone 2

- ¹ Die Wohnzone 2 dient zur Förderung einer attraktiven Überbauung zu Wohnzwecken und nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben wie bsp. Geschäftslokale, Gastbetriebe und Hotelbauten. Neue Stallbauten zur hobby-mässigen Tierhaltung sind möglich.
- ² Die zulässigen baurechtlichen Masse werden in der Übersichtstabelle gemäss Art. 44 definiert.

Art. 21 Wohnzone 3

- ¹ Die Wohnzone 3 dient zur Förderung einer attraktiven Überbauung zu Wohnzwecken. Zulässig sind auch nicht störende Gastgewerbebetriebe und Hotelbauten.
- ² Die zulässigen baurechtlichen Masse werden in der Übersichtstabelle gemäss Art. 44 definiert.
- ³ Neue Stallbauten zur hobby-mässigen Tierhaltung sind möglich.

Art. 22 Mischzone

- ¹ Die Mischzone dient zu Wohnzwecken und für mässig störende Gewerbebetriebe.
- ² Die zulässigen baurechtlichen Masse werden in der Übersichtstabelle gemäss Art. 44 definiert.

Art. 23 Zone für öffentliche und touristische Bauten und Anlagen

- ¹ Diese Zone dient der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen, die im öffentlichen und touristischen Interesse genutzt werden.
- ² Die entsprechenden Grundstücke befinden sich vorzugsweise im Eigentum der Bürger- und Einwohnergemeinde. Die benötigten Flächen können den Projektträgern im Baurecht abgegeben werden. Befinden sich die benötigten Flächen bereits im Besitz der Projektträger, wird der öffentliche und touristische Nutzen durch die Gemeinde im Vorfeld hinreichend geprüft und bestätigt. Diese ist im Grundbuch anmerken zu lassen.
- ³ Die zulässigen baurechtlichen Masse richten sich nach der Dorfkernzone. Dabei ist gebührend auf die umliegenden Bauten sowie das Dorf- und das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.
- ⁴ Im Gebiet Steinmatten gilt entgegen den Bestimmungen gemäss Abs. 3 die baurechtlichen Masse der Wohnzone W2. Im Rahmen einer Sondernutzungsplanung kann davon abgewichen werden.
- ⁵ In den Gebieten, wo eine Sondernutzungsplanungspflicht (SNP-Pflicht) vorgesehen ist, gelten zudem die Bestimmungen von Art. 15.

Art. 24 Verkehrszone

- ¹ Die «Verkehrszone, innerhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb der Bauzone, wie Nationalstrassen, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, Eisenbahnanlagen, Luftfahrtinfrastrukturen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in der Spezialgesetzgebung geregelt (Staatsrat oder Bundesbehörden).
- ² In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, welche einen engen Zusammenhang mit der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlage haben (z.B. Abfallsammelstelle in einem Wohnquartier). Die zuständige Bewilligungsbehörde für diese Bauten und Anlagen ist der Gemeinderat gemäss Artikel 2 Absatz 1 Baugesetz (BauG) oder die Kantonale Baukommission (KBK) gemäss Artikel 2 Absatz 3 BauG

Art. 25 Freihaltezone

- ¹ Die Freihaltezone umfasst Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Strukturierung des inneren Ortsbildes, zur Freihaltung des äusseren Ortsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- ² Freihaltezonen dienen in der Regel der Gliederung und Durchlüftung der Siedlung. Sie tragen zur Schaffung oder Bewahrung von Grünflächen im Ortsinnern bei. Sie können ökologische, landschaftliche oder soziale Funktionen erfüllen. Insgesamt fördern Freihaltezonen die Lebensqualität innerhalb der bebauten Umgebung.

2.3.3. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

Art. 26 Deponie- und Materialbewirtschaftungszone

- 1 Deponie- und Materialbewirtschaftungszone dient der Ab- und Zwischenlagerung sowie der Aufbereitung von ausschliesslich sauberem Ausbruch- und Aushubmaterial.
 - a) Die Nutzungsmöglichkeiten und -grenzen sowie die Gestaltung richten sich nach den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Sondervorschriften.
 - b) Die Art und Menge des erlaubten Materials sowie die Form der Materialablagerung richten sich den Bestimmungen der dafür notwendigen Bau- und Betriebsbewilligung. Zuständig für die Erteilung der Bau- und Betriebsbewilligung ist der Kanton. Die Gemeinde erlässt die entsprechenden Betriebsvorschriften.

Art. 27 Zone für Sport und Erholung

- 1 Die Zone für Sport und Erholung dient der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Sinne von Artikel 25 kRPG vorgesehen.
- 2 Projekte mit grösseren Auswirkungen auf Raum und Umwelt (z. B. grössere Installationen mit Nebenanlagen wie Parkplätze, Erschliessungsstrassen, usw.) benötigen einen Detailnutzungsplan (DNP).
- 3 Bauten und Anlagen sind räumlich möglichst zu konzentrieren und haben sich durch eine gute Gestaltung in das Gelände und die Landschaft zu integrieren. Terrainveränderungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 28 Zone für Durchgangscamping

- 1 Die Zone für Durchgangscamping dient der touristischen Beherbergung in Form von mobil aufstellbaren Wohnwagen und -mobilen, Zelten, usw.. Ebenfalls zulässig sind feste Bauten und Anlagen, welche für den Campingbetrieb notwendig sind (Sanitäreanlagen, Empfangsgebäude, Spielplätze usw.). Die ständige Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- 2 Die Abgrenzung zwischen der anzustrebenden, gruppierten Anordnung der festen Betriebsgebäude, der Bereiche für die Wohnwagen und -mobilen, Zelte usw., die interne Erschliessung sowie die Aussenraumgestaltung sind im Rahmen eines Detailnutzungsplans (DNP) aufzuzeigen. Es sind einheimische Baumarten und Pflanzen zu verwenden, welche an den Standort angepasst sind.
- 3 Die Grenzabstände betragen im Minimum 3 m. Zwischen den Gebäuden sind die minimalen Abstände gemäss den VKF-Vorschriften einzuhalten. Für die festen Betriebsbauten ist eine maximale Gesamthöhe von 4 m zulässig. Die festen Betriebsgebäude werden an die kommunalen Versorgungsnetze (Abwasser, Trinkwasser, Elektrizität) angeschlossen
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II

Art. 29 Zone zweite Erschliessungsetappe

- 1 Die im Zonennutzungsplan festgelegten Zonen zweiter Erschliessungsetappe unterliegen einem Bauverbot. Die Ausnahmeregelungen (24 ff RPG) gelten für alle Renovierungen, Umgestaltungen, Erweiterungen oder Umbauten bestehender Gebäude.
- 2 Standort und Nutzung dieser Gebiete ist begründet, der Bedarf muss jedoch noch nachgewiesen werden.
- 3 Im Falle eines nachgewiesenen Bedarfs erfolgt die Rückführung in die erste Erschliessungsetappe nach dem Genehmigungsverfahren gemäss Artikel 33 ff kRPG.

Art. 30 Zone mit späterer Nutzungszulassung

- 1 Innerhalb der Zone mit späterer Nutzungszulassung besteht aufgrund der erhöhten Naturgefahrensituation ein Bauverbot. Die Zone stellt ein Nichtbaugebiet dar.
- 2 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen unterliegen der Besitzstandsgarantie gemäss übergeordnetem Recht. Umbauten, Erneuerungen und Zweckänderungen werden nur bewilligt, wenn dadurch das Risiko vermindert wird, oder, ausnahmsweise, unverändert bleibt.

Art. 31 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone

- 3 Die «Verkehrszone ausserhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzone wie Nationalstrassen, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, Eisenbahnanlagen, Luftfahrtinfrastrukturen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in der Spezialgesetzgebung geregelt (Staatsrat oder Bundesbehörden).
- 4 In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, welche einen engen Zusammenhang mit der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlage haben (z.B. Salzsilo). Die zuständige Bewilligungsbehörde für diese Bauten und Anlagen ist die Kantonale Baukommission (KBK) gemäss Artikel 2 Absatz 2 BauG.

Art. 32 Unproduktive Fläche

- 1 Diese Zone umfasst unproduktive Gebiete (Steine, Felsen, Gletscher), die für die Bebauung und die landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sind. Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 2 Die Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

2.3.4. Überlagernde Zonen

Art. 33 Zone für Wintersport ohne technische Beschneigung

- 1 Die Zone für Wintersport ohne technische Beschneigung umfasst die für den Wintersport erforderlichen Flächen, namentlich für Abfahrtpisten, Aufstiegspuren, Übungsgelände, Schlittelpisten, Stations- und Restaurationsbetriebe etc.. Innerhalb dieser Sondernutzungszone sind innerhalb des Waldareals nur auf den bestehenden Forststrassen wintersportliche Aktivitäten zugelassen. Die primäre forstwirtschaftliche Nutzung ist jederzeit zu gewährleisten.
- 2 Standort- und funktionsbedingte Bauten und Anlagen, welche für die Ausübung der wintersportlichen und touristischen Aktivitäten erforderlich sind, sind gestattet. Diese haben den Erfordernissen der Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen, insbesondere was die Lärmemissionen auf die angrenzenden Bauzonen und die einwandfreie Integration in die Landschaft betrifft.
- 3 Terrainveränderungen, Einfriedungen und Pflanzungen, die den Wintersport beeinträchtigen, sind nicht gestattet. Im Winter sind Einfriedungen und Viehzäune zu entfernen oder umzulegen. Nach Saisonende sind mobile Anlagenteile wie beispielsweise, Abschränkungen, Signaltafeln und Markierungen zu entfernen.

Art. 34 Zonen für Wintersport technisch beschneit

- 1 Neben den Bestimmungen und Vorschriften von Art. 33 ist innerhalb dieser Zone die technische Beschneigung von Skipisten explizit gestattet. Die entsprechenden Flächen werden im Zonennutzungsplan gekennzeichnet.
- 2 Die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Grundsätze und Zielsetzungen des kantonalen Richtplans (namentlich diejenigen der Koordinationsblätter bezüglich der Thematik Skigebiete und technischer Beschneigung) sind dabei einzuhalten.
- 3 Lärm: Die Platzierung und Orientierung der Beschneiungsanlagen muss das Vorsorgeprinzip gemäss USG berücksichtigen. Für neu eingerichtete Beschneiungsanlagen in einer Entfernung von weniger als 200 m von lärmempfindlichen Räumen muss das leiseste Gerät gemäss dem Stand der Technik gewählt werden. Für neu eingerichtete Beschneiungsanlagen in einer Entfernung von weniger als 100 m von lärmempfindlichen Räumen oder Bauparzellen sind zudem betriebliche Einschränkungen erforderlich.

2.3.5. Landwirtschaftszonen

Art. 35 Landwirtschaftszone 2. Priorität

- 1 Die Landwirtschaftszone II umfasst die für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Bodens geeigneten Flächen, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen und den Erhalt von offenen Landschaften ermöglichen.
- 2 Bauten und Anlagen sowie deren Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau sind nur dann zulässig, wenn sie zonenkonform sind und einen engen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens haben oder standortgebunden sind. Es gelten die diesbezüglichen Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.
- 3 Die Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

2.3.6. Schutzzonen

Art. 36 Baukulturelle Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung

- 1 Die von der Gemeindebehörde klassierten, vom Staatsrat genehmigten und im Inventar der historischen Bausubstanz aufgeführten Objekte sind integraler Bestandteil dieses Reglements und stehen unter Schutz.
- 2 Das Dokument «Bewertungen und allgemeine Schutzvorschriften» im Anhang 2 des Bauinventars setzt fest, welche Nutzungen und Änderungen bei Inventarobjekten von kommunaler Bedeutung zulässig sind.
- 3 Die Gemeinde kann für Bauvorhaben, welche geschützte Gebäude von kommunaler Bedeutung oder deren Umschwung betreffen, eine Stellungnahme von der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle des Kantons einholen. Das Einholen einer Stellungnahme ist vorgeschrieben, wenn das betreffende Gebäude im Inventar der Schutzobjekte mit Klassierungsstufe 3 bewertet wird.
- 4 Unter Durchführung eines der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung konformen Verfahrens ist der Gemeinderat befugt, am Übersichtsplan, an den Objektblättern und an der Bewertung eines geschützten Objekts Änderungen vorzunehmen, wobei er sich mit der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle des Kantons abstimmt. Die abgeänderten Objektblätter sind öffentlich aufzulegen und vom Staatsrat zu genehmigen.

Art. 37 Landschaftsschutzgebiete kommunaler Bedeutung

- ¹ **Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung** von besonders schönen, eigenartigen und wertvollen Landschaftselementen. Diese sind im Prinzip ungeschmälert in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Wo Landschaftsschäden bestehen, sollen diese nach Möglichkeiten behoben bzw. saniert werden.
- ² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie standortgebunden oder zur Pflege und Bewirtschaftung dieser Gebiete unablässig sind. Solche Bauten müssen so gestaltet werden, dass sie sich bestmöglichst in die Landschaft einfügen.

Art. 38 Naturschutzgebiete kommunaler Bedeutung

- ¹ **Naturschutzgebiete** umfassen Gebiete, welche aufgrund ihrer **Flora und Fauna** besonders schützenswert sind. Sie sollen in ihrer Eigenart erhalten und gepflegt werden.
- ² Bauten und Anlagen sind grundsätzlich untersagt, ausser wenn solche zum Erhalt und zur Pflege erforderlich sind.
- ³ Eventuell notwendige Beseitigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölz sowie von Einzelbäumen bedürfen einer Bewilligung und sind durch Ersatzbepflanzungen zu kompensieren. Der Gemeinderat kann, wenn es der Zweck der Naturschutzzonen erfordert, weitere Schutzvorschriften erlassen.

2.3.7. **Indikative Zonen gemäss Spezialgesetzgebungen**

Art. 39 Archäologische Zonen

- ¹ Bei Baugesuchen im archäologischen Schutzbereich weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in der archäologischen geschützten Zone befindet.
 - a) Vor den Aushubarbeiten ist die zuständige Dienststelle des Kantons zu konsultieren und es sind allenfalls nach deren Anweisungen eine Baubegleitung oder Sondierungen vorzunehmen.
 - b) Die Bauplanung muss entsprechende Fristen vorsehen, um im Falle von Entdeckungen die notwendigen archäologischen Ausgrabungen und Dokumentationen zu ermöglichen (Art. 724 ZGB).

Art. 40 Naturgefahrenzonen

- ¹ Die Ausscheidung von Naturgefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) unterliegt der einschlägigen Spezialgesetzgebung.
- ² In den Gefahrenzonenplänen sind insbesondere die Art der Gefahr, die Gefahrenstufen sowie die wichtigsten zu schützenden Objekte eingetragen. In den Vorschriften zu den Plänen sind die erforderlichen Anforderungen (Beschränkung des Eigentumsrechts und bauliche Massnahmen) festgelegt, mit denen die Sicherheit von Menschen, Tieren und wichtigen Gütern gewährleistet werden. Sie sind in Anhang 3 enthalten.

Art. 41 Quell- und Grundwasserschutzzonen / Gewässerraum

- 1 Die auf den Nutzungsplänen dargestellten Grundwasserschutzzonen und -areale sind Gebiete in denen besondere Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers zu beachten sind.
- 2 Die Spezialgesetzgebung definiert die verschiedenen Grundwasserschutzzonen (Zone S1: Fassungs-bereich, Zone S2: engere Schutzzone, Zone 3: weitere Schutzzone) und die Grund- wasserschutzbe- reiche mit den entsprechenden Vorschriften über Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Grund- wassers.
- 3 In einem solchen Bereich ist eine kantonale Bewilligung gemäss Art. 19 GSchG (namentlich für Bau- ten, Umbauten, Grabungen) und gemäss Art. 34 KGSchG (wassergefährdende Anlagen und Tätigkei- ten) erforderlich. Es besteht eine kantonale Liste mit Anlagen und Tätigkeiten, für welche keine Bewil- ligung notwendig ist.
- 4 Die Grundwasserschutzzonen und -areale sowie der Gewässerschutzbereich Ao werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen. Der Gewässerschutzbereich Au kann auf der Internetseite des Kantons eingesehen werden.
- 5 Diese Zonen umfassen Flächen, auf denen die Bodennutzung und Tätigkeiten so organisiert werden müssen, dass die Qualität des für die Trinkwasserversorgung verwendeten Wassers nicht beeinträch- tigt wird.

Art. 42 Wald, Feldgehölze und Hecken

- 1 Wald: Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunk- tionen erfüllen kann. Als Wald gelten auch Weidwälder, bestockte Weiden (Wytweiden) und Selven, unbestockte oder ertragslose Flächen eines Waldgrundstückes wie Blössen, Waldstrassen und an- dere forstliche Bauten und Anlagen, sowie Grundstücke, für die eine Aufforstungspflicht besteht.
 - a) Im Wald gelten in Bezug auf das Erstellen, Ändern und Erhalten von Bauten und Anlagen sowie für Rodungen usw. die einschlägigen Bestimmungen der Waldgesetzgebung des Bundes und des Kantons.
 - b) Innerhalb der Bauzonen muss von den im Waldkataster festgelegten Waldrändern für Bauten ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden.
 - c) Feldgehölze und Hecken: Als Feldgehölze und Hecken gelten die mit einheimischen und standort- gerechten Büschen und Sträuchern bestockten Flächen, die nicht Waldareal darstellen.
 - d) Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzonen sind gemäss Art. 18 NHG und Art. 18 JSE geschützt. Danach wird mit Haft oder Busse bestraft, wer vorsätzlich und ohne Bewilligung Feld- gehölze oder Hecken beseitigt.
 - e) Eventuell notwendige Beseitigungen von Feldgehölzen und Hecken können durch die kantonale Dienststelle für Wald und Landschaft, in Absprache mit der Dienststelle für Jagd und Fischerei, bewilligt werden. Rodungen von Feldgehölzen und Hecken sind durch flächen- und funktionsglei- chen Ersatz zu kompensieren.

Art. 43 Natur- und Landschaftsschutzzonen nationaler und kantonaler Bedeutung

- 1 Die Natur- und Landschaftsschutzzonen dienen der Erhaltung von besonders schönen, eigenartigen und wertvollen Landschaftselementen von nationaler und oder kantonaler Bedeutung. Diese sind un- geschmälert in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Wo Landschaftsschäden bestehen, sollen diese nach Möglichkeiten behoben bzw. saniert werden.
- 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie standortgebunden oder zur Pflege und Bewirtschaf- tung dieser Gebiete unablässig sind. Es gelten die übergeordneten Gesetzgebungen.

3. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 44 Baumasse der Bauzonen

¹ Für die Bauzonen gelten folgende Baumasse

| Zone | Art. | FH GH mit Ah | GL1) (max) | GB 1) (max.) | Bauweise | ES |
|--|------|--------------------------|---------------|-----------------|------------------------|-----|
| Stadelschutzzone | 17 | - | - | - | - | II |
| Dorfkernzone | 18 | FH 13.60 m GH 15.60 m | 25m | 25m | offen / geschlossen | III |
| Wohnzone 1 | 19 | FH 13.60 m GH 15.60 m | 20m | 15m | offen / geschlossen | II |
| Wohnzone 2 | 20 | FH 11.60 m GH 13.60 m | 18m | 15m | offen | II |
| Wohnzone 3 | 21 | FH 9.60 m GH 11.60 m | 12m | 10m | offen | II |
| Mischzone | 22 | FH 9.60 m GH 11.60 m | 12m | 10m | offen | III |
| Zone für öffentliche und touristische Bau- ten und Anlagen | 23 | - | - | - | offen / geschlossen | III |

Abk.: FH = Fassadenhöhe traufseitig, GH = Gesamthöhe, Ah= Aushubhöhe (max.3 m.), GL= Gebäudelänge, GB = Gebäudebreite, ES= Lärmempfindlichkeitsstufen

1) Für Hotelbauten und Gewerbebauten Ergänzung gemäss Art. 45

² Zudem gelten die folgenden Bestimmungen für:

a) Grenz- und Gebäudeabstand

- Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe / mind. 3.0 m
- Abstände zu Strasse siehe Abs. 3
- Gebäudeabstand: doppelter Grenzabstand

b) An- und Kleinbauten

- Grenzabstand (a) min. 2.0 m
- Zulässige Gebäudegrundfläche max. 10 m²
- Die Gebäudelänge eines Anbaus darf 40% der Gebäudelänge der Hauptbaute nicht überschreiten.
- Zulässige Gesamthöhe max. 3.0 m

c) Unterirdische Bauten

- Grenzabstand (a) 0.0 m

d) Vorspringende Gebäudeteile

- Zulässige Tiefe max. 1.50 m
- Zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts 1/3 (ausgenommen Balkone)
- Vordächer: zulässige Ausladung max. 1.50 m
- Erker (kleine, geschlossene auskragende Bauelemente an den Fassaden oder Hausecken im Obergeschoss): Sind mindestens 2 m über dem massgebenden Terrain angeordnet und dürfen eine Breite von 3.5 m nicht überschreiten. Erker sind nur auf drei Seiten eines Gebäudes zugelassen, wobei jede Hausecke als eine Gebäudeseite gilt.

e) Gestaffelte Gebäude

- Ein Gebäude gilt als gestaffelt, wenn in der Höhe ein Versatz von mind. 2.0 m vorhanden ist.

f) Geschosse

- Ein Geschoss hat eine mind. Höhe von 2.3 m aufzuweisen.
- Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden des 1. Vollgeschosses, im Mittel bis zu 2.0 m über die Fassadenlinien hinausragend (vgl. Art. 67)
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m

g) Hangzuschlag

Ab 20° Geländeneigung gilt ein Hangzuschlag auf die Gesamt- und Fassadenhöhe von 2 m

³ Abstände gegenüber Gemeindestrassen /-wege: Gegenüber den im Erschliessungsplan als Gemeindestrassen, -wege, und -plätzen definierten kommunalen Verkehrswege sind folgende Abstände (gemessen ab Strassenachse) einzuhalten. (Sie ersetzen an den betroffenen Stellen den Grenzabstand.):

- Gemeindestrassen: generell 3 m, Ausnahme: Innerhalb der Dorfkernzone bei bestehenden Bauten gelten die bestehenden Fassadenfluchten.
- Gemeindewege: generell 1.5 m,
- Gemeindeplätze: generell 1.5 m,

Gebäude, welche die genannten Abstände überschreiten, müssen bei wesentlichen Umbauten um den Abstand zurückversetzt werden. Als wesentliche Umbauten gelten insbesondere:

- Versetzungen von Grundmauern und Fassaden;
- Aufstockungen;
- Renovationsarbeiten mit Gebäudeaushöhlungen und/oder Versetzen von Decken;
- Zweckänderungen.

⁴ Energetische Sanierungen: Um die kantonalen Vorgaben einer rationellen Energienutzung zu erfüllen oder ein anerkanntes, kantonales Label zu erhalten, wird die Überschreitung von max. 20 cm für die Wärmedämmung oder Solaranlagen weder bei der Berechnung der einzuhaltenden maximalen Gebäudedimensionen noch den zu berücksichtigenden Abständen angerechnet.

Art. 45 Ergänzende Nutzungsbestimmungen

- ¹ Für Gebäude und Anlagen der Beherbergungswirtschaft im Sinne der Definition von Art. 1, Abs. 1 lit a der Verordnung über die Förderung der Beherbergungswirtschaft, sowie der dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Wellnessanlagen und Parkplätze, gelten folgende ergänzenden Bestimmungen:
- a) Mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dürfen der primären Hauptnutzung (professionelle Gästebewirtschaftung) untergeordnet angegliedert werden. Diese ergänzenden Nutzungen sind nur im Zusammenhang mit der gleichzeitig erfolgenden, professionellen Gästebewirtschaftung zulässig.
 - b) Erfolgt eine Umnutzung für Wohnzwecke, finden die Vorschriften des kommunalen Reglements über Erst- und Zweitwohnungen Anwendung.
 - c) Hotelbauten dürfen die höchst zulässigen Gesamthöhe pro Zone nicht überschreiten. Ausnahmen sind nur im Rahmen eines Quartierplanes mit besonderen Gestaltungen möglich.
 - d) Für reine Hotelbauten gelten im 1. Vollgeschoss bis maximal 5 m Höhe keine Beschränkungen der Gebäudelängen und -breiten. Dies gilt auch für die Untergeschosse gemäss Art. 44 Abs.2f. Die maximalen Gebäudelängen und -breiten der jeweiligen Grundnutzung dürfen ab dem 2. Vollgeschoss bis 50 % überschritten werden.
 - e) Die Erhöhung der Gebäudelänge- und breite gemäss Ziff. d) ist für Aparthotels nur anwendbar, wenn diese folgenden Kriterien erfüllen:
 - Aparthotels müssen Allgemeinräume für die hotelmässige Nutzung aufweisen und entsprechend bewirtschaftet werden. (Als Allgemeinräumen gelten Empfang, Reception [mit Schlüsseltabelleau, Schliessfachanlage, Gepäckraum etc.], Sekretariat, Aufenthaltsraum, Frühstücksraum mit Frühstücksküche, Unterhalts- und Portierdienst usw.; ausgenommen sind Wellness- und Fitnessbereiche.)
 - Die hotelmässige Nutzung beträgt bei Gebäude bis 5'000 m³ mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche des Gesamtgebäudes und bei Gebäude über 5'000 m³ mindestens 25 %.
 - f) Hotelbauten sowie Aparthotels, welche eine erhöhte Gebäudelänge- oder breite gemäss Ziff d) beanspruchen, dürfen während 10 Jahren nicht umgenutzt werden.
- ² Wird eine Baute zu mehr als 70% gewerblich genutzt, ist eine Erhöhung der Gebäudelänge und -breite um max. 20% zulässig. (Als Gewerbebetriebe werden Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe [Verkaufsflächen, Gastbetriebe ausserhalb Hotelbauten, Büros, Praxen etc.] definiert.)

3.1. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 46 Allgemeine gesundheitspolizeiliche Anforderungen

- ¹ Bei Neubauten und Umbauten müssen alle Räume den sicherheitstechnischen und gesundheitspolizeilichen Anforderungen im Sinne von Art. 28 kBauG genügen. Sie müssen ausreichende Mindesthöhen aufweisen, lüftbar und gut zugänglich sein. Die Mindestraumhöhe der Wohn- und Schlafräume muss bei Neubauten 2.30 m betragen.
- ² Wohn- und Arbeitsräume müssen genügend Fenster mit direktem Tageslicht aufweisen (Lichtschächte gelten nicht), gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Kälte fachgerecht, gemäss den SIA-Normen, isoliert werden. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Vorschriften über das Energiesparen und die entsprechenden Massnahmen.
- ³ Für Ventilationen, Lüftungs-, Klimatisations- und Kühlanlagen gelten die einschlägigen kantonalen Vorschriften.
- ⁴ Misthöfe und Jauchegruben sind so auszugestalten, dass sie keine unzumutbaren Belastungen für die Umgebung verursachen. Misthöfe müssen zudem mit einer undurchlässigen Mauer auf ihrer ganzen Höhe umgeben und zugedeckt werden.
- ⁵ Für gewerbliche Bauten sind zudem die kantonalen Vorschriften zu beachten.

Art. 47 Nutzung von erneuerbaren Energien und rationelle Energieanwendung

- ¹ Neubauten, Umbauten und Anlagen, welche beheizt, gekühlt oder befeuchtet werden, sind so zu erstellen, zu betreiben und unterhalten, dass der Energieverbrauch so tief als möglich gehalten wird.
- ² Für die Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden und haustechnischen Anlagen sind die jeweils geltenden Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes sowie die Bestimmungen betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen einzuhalten.
- ³ Die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern wie Sonne, Wasser, Biomasse oder Wind und die Anwendung von rationellen Energietechniken wie Luft- und Bodenwärme, Abwärmenutzung oder Wärme-Kraft-Kopplung werden von der Gemeinde Saas-Fee und dem Kanton im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt.

Art. 48 Verbot übermässiger Einwirkungen

- ¹ Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums übermässige Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu vermeiden.
- ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder, nach der Lage und der Beschaffenheit des Grundstückes, nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, lästige Dünste, Lärm, Erschütterungen oder andere Umweltbelastungen, dies gemäss der einschlägigen Gesetzgebung, insbesondere das Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG), die Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985 und der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.
- ³ In den Nutzungszonenplänen werden die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV festgelegt. Bauten und Anlagen haben in den bereits erschlossenen Bauzonen den Immissionsgrenzwerten und in den noch nicht erschlossenen Zonen den Planungswerten der LSV zu genügen.
- ⁴ Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten und/oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartende Entwicklung ein erträgliches Emissionsmass überschreitet.
- ⁵ Bei Neu- und Umbauten von Restaurants und Bars sind geschützte Eingänge mit Zwischentüren (Windfänge) zu erstellen.

3.2. Sicherheit für die Bewohner und die Öffentlichkeit

Art. 49 Unterhalt bestehender Bauten

- ¹ Bauten sind vom Eigentümer so zu unterhalten, dass weder Menschen und Tiere noch fremdes Eigentum gefährdet werden. Zudem sollen sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.
- ² Schadhafte Gebäude, welche eine Gefahr für die Bewohner oder die Öffentlichkeit darstellen, müssen auf Anordnung des Gemeinderates in Stand gestellt werden. Werden solche Anordnungen nicht befolgt, ist der Gemeinderat befugt, die schadhafte Gebäude auf Kosten der Eigentümer in Stand stellen oder abbrechen zu lassen.

Art. 50 Tragsicherheit

- ¹ Jedes Gebäude muss so erstellt werden, dass die für seine Zweckbestimmungen notwendige Tragsicherheit gewährleistet ist. Bestehende Gebäude dürfen nur dann erhöht werden, wenn der Nachweis der Tragsicherheit erbracht wird. Im Einzelnen sind die Vorgaben der einschlägigen SIA-Normen zu befolgen.
- ² Der Gemeinderat kann im Zweifelsfalle diesbezügliche Expertisen verlangen.
- ³ Neubauten **und grössere Umbauten an der Tragstruktur** müssen den Erfordernissen der Erdbebensicherheit entsprechen.

Art. 51 Vorkehrungen während der Bauzeit

- ¹ Während der Dauer der Bauarbeiten muss die Baustelle gegen öffentliche Strassen und Plätze mit einer mindestens 1.80 m hohen Bretterwand eingezäunt werden, wobei diese vollumfänglich auf Privatboden zu stehen kommen muss.

Das Anbringen von **individuellen Firmenplakaten** und dgl. an den Bretterwänden **und Gerüsten ist untersagt. Eine Baureklamentafel (max. 2.0 m x 1.8 m) mit der Nennung der involvierten Handwerkeranschriften ist zulässig. Die Darlegung ist Bestandteil des Baugesuchs.**
- ² Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. **Während der Bauphase sind Sanitäranlagen durch die Bauherrschaft zur Verfügung zu stellen.**
- ³ **Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf der übergeordneten Umweltschutzgesetzgebung sowie Art. 31 des kantonalen Baugesetzes Massnahmen und Auflagen zur Reduktion von Staub- und Lärmimmissionen verfügen.**

Art. 52 Benützung von öffentlichem Grund

- ¹ Für jede Benützung von öffentlichem Grund während der Bauarbeiten muss vom Gemeinderat eine Bewilligung eingeholt werden.
- ² **Jegliche Arbeiten (Zementmischung, etc.), welche die Oberfläche von Strassen und Plätzen dauerhaft verändern kann, sind verboten.**
- ³ Durch Bauarbeiten (inkl. Transporte) beschädigte Strassen und Trottoirs sind durch die Bauherrschaft und auf ihre Kosten, nach Anweisungen der Gemeinde, in Stand zu stellen.
- ⁴ **Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes sowie die Zuständigkeit der kantonalen Behörden im Falle einer Benützung kantonalen öffentlichen Eigentums / Bodens.**

Art. 53 Regen- und Schmelzwasser

- ¹ **Es ist grundsätzlich untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren oder in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten. Alle Neubauten sind im Trennsystem zu entwässern.**

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

Art. 54 Dachausstieg

- ¹ Jedes Dach, das einen Kamin aufweist, muss über einen Ausstieg verfügen, durch welchen das Dach betreten werden kann.

Art. 55 Feuerschutz

- ¹ Für den Bau von Feuerstätten und Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Treibstoffen sind die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze, Verordnungen und Reglemente massgebend.

3.3. Gestalterische Vorschriften

Art. 56 Schutz des Ortsbildes

- ¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Gebäudestellung, Proportionen, Fassaden-, Balkon- und Dachgestaltung und der Verwendung von Baumaterialien so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt. Grundsätzlich gilt die Typologie der ortsüblichen alpinen Bauweise.
- ² In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten eine besonders sorgfältige Gestaltung der geplanten Neu- und Umbauten erforderlich.
- ³ Bestehende Bauten sind so zu unterhalten, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Art. 57 Umgebungsgestaltung

- ¹ Zum Schutz des Ortsbildes ist bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angaben der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einrichtungen, der Plätze und Zufahrten (Situation und Längenprofil), sowie der Begrünung beizulegen (vgl. dazu kommunales Merkblatt).
- ² Es ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vornehmlich einheimischen Arten zur Förderung der Biodiversität vorzusehen. Die Pflanzung von Invasiven Neophyten der Schwarzen Liste ist verboten.

Art. 58 Verweigerung von Bauprojekten zum Schutz des Ortsbildes

- ¹ Der Gemeinderat kann ein Bauvorhaben ablehnen, wenn das Gebäude für den Gesamteindruck erheblich störend wirken würde, auch wenn es sonst den vorliegenden Bauvorschriften entspricht.
- ² Zur Sicherstellung des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat, gestützt auf Art. 12 kRPG, eine entsprechende Sondernutzungsplanung (Detailnutzungsplan oder Quartierplan) vom Gesuchsteller verlangen.

Art. 59 Baumaterialien

- ¹ Generell sind ortsübliche und für die örtlichen, landschaftlichen und klimatischen Gegebenheiten geeignete Baumaterialien zu verwenden. Der Glasanteil darf insgesamt maximal 50 % aller Fassaden betragen, wobei dieser an der Hauptfassade, inklusive Balkontüren und Fenster, nicht grösser sein darf als 80 %.
- ² Für die Bedachung der Gebäude sind Natursteinplatten zu verwenden. Bei Umbauten von älteren Gebäuden sind Ausnahmen nur dann möglich, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre, d.h. wenn zum Decken des Daches mit Natursteinplatten aus statischen Gründen der Dachstuhl unbedingt ausgetauscht werden müsste. **Bedachungen, für welche die Ausnahmeregelung gilt, sind dennoch in der ortsüblichen Farbe zu halten.**

- 3 Dachlukarnen sind als Giebeldächer auszugestalten und mit dem gleichen Material zu decken wie das Hauptdach.
- 4 Mindestens ein Drittel der gesamten Fassadenfläche muss aus Holz bestehen. Das Holz soll in grösseren, zusammenhängenden und funktional begründeten Flächen angebracht werden. Holzgeländer von Balkonen können zu 100 % in die Berechnung des Holzanteils einbezogen werden.
- 5 Anstelle von Holzfassaden sind bei Neubauten auch Fassaden aus Bruchsteinmauerwerk zulässig. Der Holz-Pflichtanteil kann bei Neubauten bis zu 50 % durch Bruchsteinmauerwerk ersetzt werden.
- 6 Der Gemeinderat kann bei spezieller architektonischer Gestaltung (wie bei Gebäuden im Stil der ursprünglichen Walliser Wohnbauten) einzelne ganz in Mauerwerk gehaltene Fassaden bewilligen.

Art. 60 Dachform, Dachaufbauten

- 1 Dachformen sind das Satteldach, und das Kreuzdach, mit einer Neigung von 35 bis 45 %. Im **1. Vollgeschoss** können vorspringende und verbindende Gebäudeteile mit einem als Terrasse ausgestalteten Flachdach versehen sein.
- 2 Bei **Eingängen, Dachlukarnen, An- und Kleinbauten sowie 1-geschossigen vorspringenden Gebäudeteilen** sind auch Pultdächer möglich. Diese müssen eine Mindestneigung von 20 % aufweisen und mit dem gleichen Material gedeckt sein wie das Hauptdach. Bei Dachaufbauten muss das Pultdach eine Mindestneigung von 10 % aufweisen.
- 3 Dachaufbauten wie Liftaufbauten und ähnliches sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind verboten. Liftaufbauten können in Dachlukarnen eingebaut werden. Bei Umbauten können Liftaufbauten bewilligt werden, wenn diese funktional zwingend notwendig sind.
- 4 Mansardenfenster und Dachlukarnen dürfen in ihrer gesamten Länge 40 % der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Von der Schnittlinie der Frontfassade mit der Dachhaut bis zur Mansarde muss ein Abstand von 20 % der Totallänge der Fassade, mindestens jedoch 2 m, eingehalten werden.
- 5 Alle Dächer sind mit Schneehaltern zu versehen. Der Eigentümer haftet für Schäden und Unfälle infolge von Schneerutschen und/oder von den Dächern fallendem Eis.

Art. 61 Antennen, **Energiegewinnungsanlagen**

- 1 Dachantennen zum Radio- und Fernsehempfang sind grundsätzlich verboten.
- 2 Das Aufstellen von Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig. Solche sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.
- 3 Das Aufstellen von Sonnenkollektoren ist grundsätzlich gestattet, ausser in der **Stadelschutzzone**. **Angepasste Solaranlagen gemäss RPV Art. 32a bedürfen im Grundsatz keiner Bewilligung, sie sind jedoch meldepflichtig. Die Gemeinde kann darauf ein ordentliches Baugesuch verlangen.**
- 4 **Es sind nicht reflektierende Elemente nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Diese sind harmonisch in das Gebäude einzupassen. Nach Möglichkeit sind in-Dach-Kollektoren zu verwenden.**
- 5 **Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler und nationaler Bedeutung sind bewilligungspflichtig.**
- 6 **Wärmepumpenanlagen sind bei Neubauten in die Gestaltung der Fassaden zu integrieren. Dies gilt auch für Umbauten, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass dadurch ein unverhältnismässiger Mehraufwand entsteht.**
- 7 **Die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung bleibt vorbehalten.**

Art. 62 Reklame- und Hinweisschilder

- ¹ Grundsätzlich müssen Reklameanlagen, Fassadenbeleuchtungen zu Reklamezwecken und Hinweisschilder dem Ortsbild und Gebäudecharakter angepasst und gegenseitig aufeinander abgestimmt werden. Sie sind bewilligungspflichtig.
- ² Flach an der Gebäudefassade angebrachte äussere Reklameanlagen wie Schilder, Schriften, Menü-aushänge etc. sind gestattet (max. 15 cm vorstehend). Eine rechtwinklige Ausrichtung zur Strassenachse hin sowie das Hinausragen von Beschilderung auf den öffentlichen Grund ist untersagt. Dies gilt auch für Verkaufsautomaten und dergleichen. Reklamen sowie eine Werbebeflagung auf dem Dach sind ebenfalls verboten.
- ³ An der Fassade angebrachte, Schriften dürfen mittels indirekter Beleuchtung oder Rückleuchter beleuchtet werden. Leuchtkästen, front- und seitenleuchtende Reklamen und Schriften sowie Lauflichter und auf die Strasse gerichtete Scheinwerfer sind nicht erlaubt. Anderweitige Scheinwerfer dürfen für Dritte nicht störend wirken.
- ⁴ Reklamen, die nicht mit der Geschäftsnatur des Gebäudes oder einer darin untergebrachten Firma zusammenhängen, sind nicht gestattet.
- ⁵ Vorbehalten bleiben die einschlägigen kantonalen Bestimmungen, namentlich das kantonale Reglement betreffend die Strassensignalisation und -reklamen vom 8. November 1989.
- ⁶ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Reglements betreffend den Plakataushang in der Gemeinde Saas Fee.

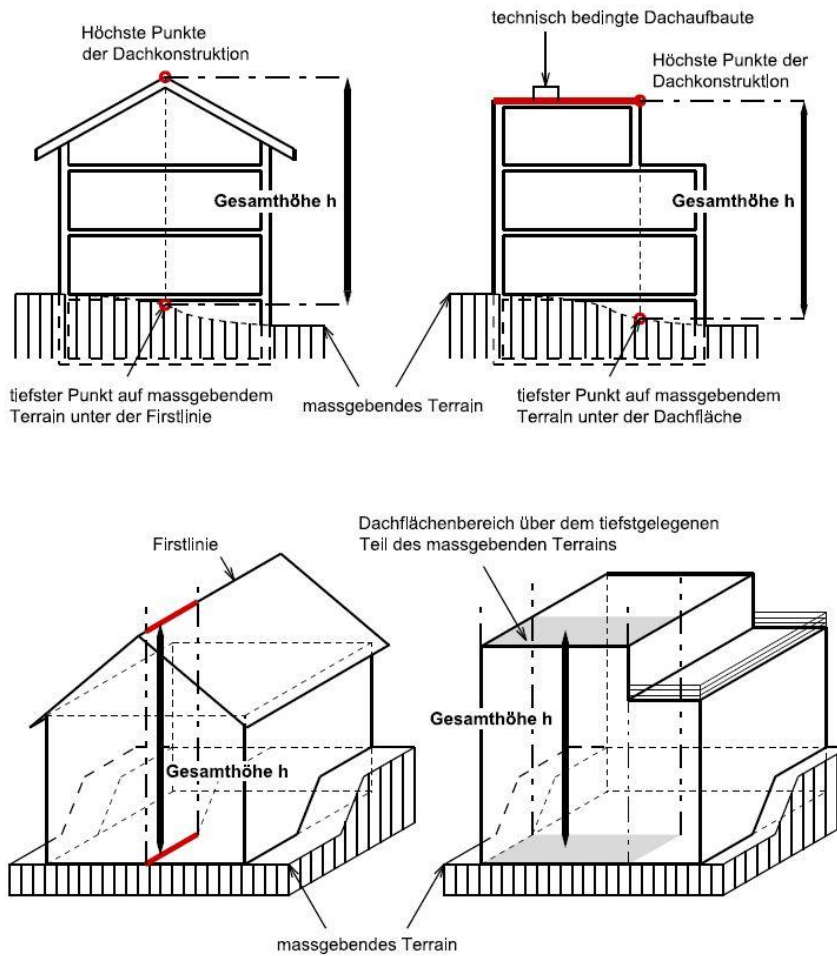
Art. 63 Einfriedungen

- ¹ Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1.0 m aufweisen. Als solche kommen in Frage Holzzäune sowie Trockenmauern und Grünhecken, sofern diese nicht in Skipisten oder Langlaufloipen zu liegen kommen. Einfriedungen sind zu unterhalten und dürfen das Landschafts- und Ortsbild nicht stören.
- ² Einfriedungen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann die Gestaltung der Einfriedungen an Auflagen und Bedingungen knüpfen.
- ³ Damit die Durchgänge für landwirtschaftliche Zwecke gesichert sind, kann der Gemeinderat verlangen, dass neue Einfriedungen in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze erstellt werden. Auf Verlangen der Gemeinde müssen die Einfriedungen im Winter demontiert werden.

3.4. Definitionen Messweisen

Art. 64 Gesamthöhe

- 1 Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter auf dem massgebenden Terrain liegenden Punkt (vgl. Art. 11 BauG).
- 2 Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gesamthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.
- 3 Die zulässigen Gesamthöhen für die Bauzonen sind in Art. 44 dieses Reglements festgelegt.

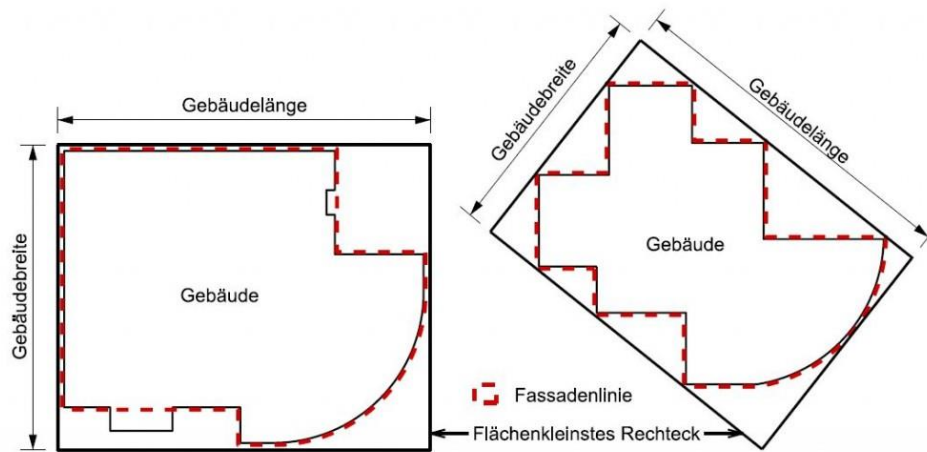


Figur 5.1 Gesamthöhe

Abbildung 1: Visualisierung Gesamthöhe gemäss IVHB

Art. 65 Gebäudelänge und Gebäudebreite

- 1 Die Messweise der Längen und Breiten wird von der IVHB definiert.
- 2 Die zulässigen Masse sind in Art. 44 resp. Art. 45 festgelegt. In begründeten Fällen kann auf die maximal zulässige Gesamtlänge ein Mehrlängenzuschlag erteilt werden. Der Mehrlängenzuschlag berechnet sich nach der Gesamtgebäudelänge, reduziert um das Mass der Rückversetzung.

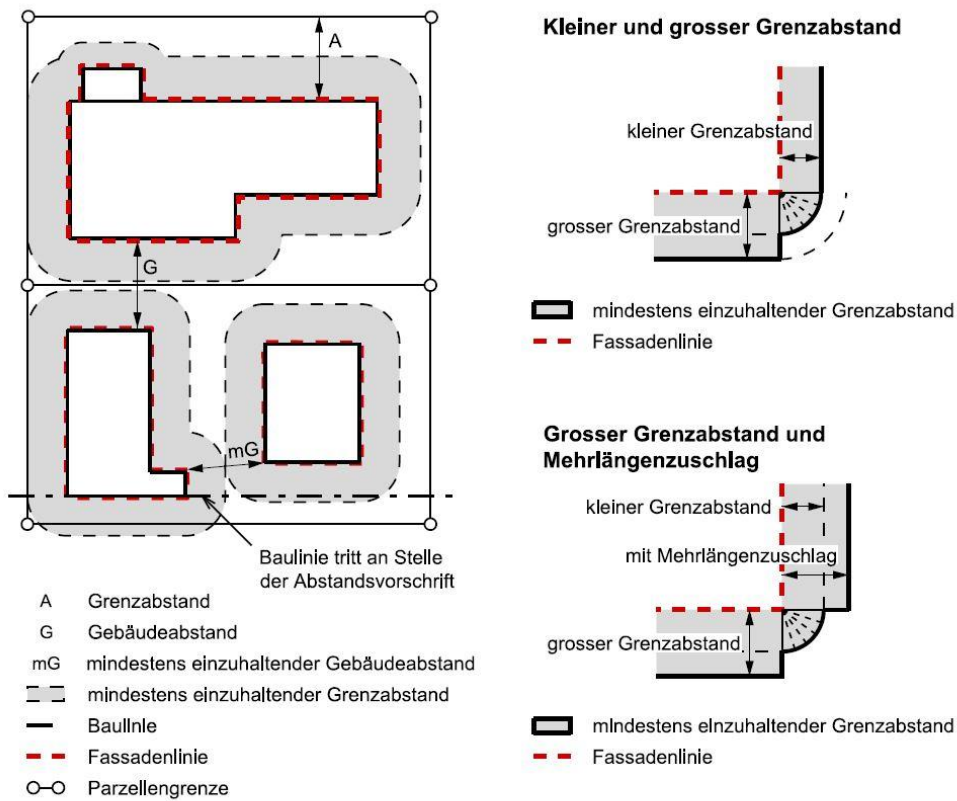


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite

Abbildung 2: Visualisierung Gebäudebreite und Gebäudelänge gemäss IVHB

Art. 66 Grenzabstand und Gebäudeabstand

- 1 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude (vgl. Art. 7 BauG und Abb.1)
- 2 Vorschriften zu den Abständen finden sich im Art. 44 Abs.2 dieses Reglement sowie im Kapitel 2.2.1 der BauV.
- 3 Unter den speziellen Bedingungen eines Sondernutzungsplans kann die Gemeinde Abweichungen von Abständen zulassen.
- 4 Unter dem Vorbehalt der Wahrung des Gebäudeabstands können die Grenzabstände durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer geändert werden. Diese Dienstbarkeit ist ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.
- 5 Verbindungsgänge zwischen zwei zusammengehörenden Gebäuden sind im Erdgeschoss gestattet. Diese dürfen aber nicht höher sein als die entsprechenden Geschosse. Die maximale Breite beträgt 3 m, und die Länge darf 12 m nicht überschreiten. Derartige Verbindungsgänge sind in den gleichen Materialien zu gestalten wie die angrenzenden Erdgeschosse.



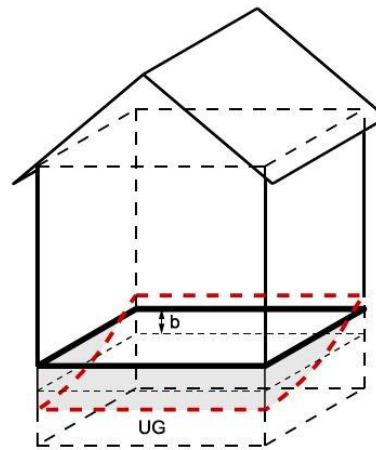
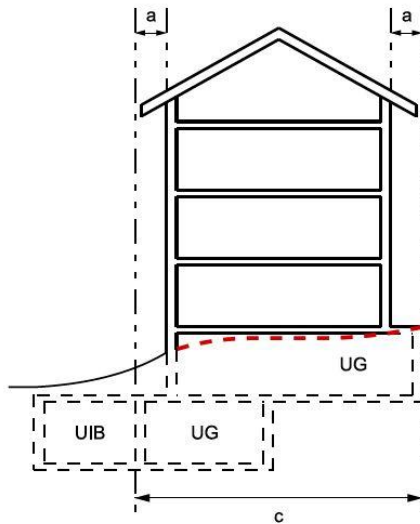
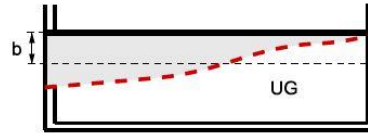
Figur 7.1 - 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

Abbildung 3: Visualisierung Grenzabstand gemäss IVHB

Art. 67 Geschosse

- 1 Die Geschosse unterteilen sich in Untergeschosse, Vollgeschosse und Dachgeschosse. Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- 2 Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1.5 m nicht überschreiten.
- 3 Des Weiteren wird auf Art. 12 BauV verwiesen.

- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



Figur 6.2 Untergeschosse

Abbildung 4: Visualisierung Geschosse und Messweise UG gemäss IVHB

4. BAUGESUCH

Art. 68 Baubewilligung

- ¹ Die für die Baubewilligung massgebenden Bestimmungen sind grundsätzlich in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt. Um die Behandlung der Baugesuche zu erleichtern, kann die Gemeinde Richtlinien erlassen oder Unterlagenlisten erstellen.

Art. 69 Baubewilligungspflicht

- ¹ Folgende Bauvorhaben bedürfen der Bewilligung der zuständigen Behörde:
1. Die Erstellung, der Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
 2. Der totale oder teilweise 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 frei stehenden Kaminen, Antennen, Parabolantennen, Transformatorenanlagen sowie Freilufthoch- und Freiluftniederspannungsschaltanlagen;
 - c) Privatstrassen und andere Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Leitungen;
 - d) Mauern und Einfriedungen;
 - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Misthöfen;
 - f) Ablagerungs- und Abstellplätze unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, Eisen, Harassendepots und dergleichen;
 - g) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätze, Plätze für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
 - h) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
 - i) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m²;
 - j) Reklameeinrichtungen
 - k) Biogasanlagen und Jauchegruben;
- ² Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:
- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes;
 - b) Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) von mehr als 1.50 m Höhe;
 - 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 Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobschneepisten) merklich zu verändern.

Art. 70 Baugesuch

- 1 Das Gesuch ist bei der Gemeinde einzureichen.
- 2 Es ist das amtliche Gesuchformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt und vom Bauherrn und vom Projektverfasser unterzeichnet sein.
- 3 Dem Baugesuch sind, unabhängig der Eingabe im digitalen- oder Papierformat folgende Unterlagen beizulegen:
 - e) der Situationsplan
 - f) die Projektpläne (bei digitaler Eingabe: 1x in Papierform);
 - g) einen das ganze Baugrundstück umfassenden Umgebungsgestaltungsplan,
 - h) ein topographischer Kartenausschnitt im Massstab 1: 25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;
 - i) ein gültiger Grundbuchauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich- rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern diese für die Bewilligung notwendig ist;
 - j) die Berechnung der Bauvolumenziffer und der Nachweis der Holzanteile;
 - k) Beilagen zur Erdbebensicherheit der Bauwerke;
 - l) die notwendigen energietechnischen Nachweise, und bei Minergie-Bauten, ein vollständiges Minergie-Dossier:
- 4 Der Gemeinderat kann weitere Dokumente (Fotos des derzeitigen Zustandes, Fotomontagen usw.) oder die Herstellung eines Modells verlangen, wenn er dies zur besseren Beurteilung des Bauwerkes als notwendig erachtet.
- 5 Für Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Plänen fotografische Reproduktionen oder Darstellungen mit Angabe der zu erstellenden Vorrichtungen und der Masse vorgelegt werden.
- 6 Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann der Gemeinderat von den Erfordernissen der Baueingabe (Baugesuch) abweichen.

Art. 71 Baugespann

- 1 Für Neubauten und grössere Umbauten ist ein Baugespann aufzustellen, welches die künftige Gestalt der Baute erkennen lässt. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit oberkant Dachsparren) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben.
- 2 Das Baugespann muss bei Beginn der Vernehmlassungsfrist stehen. Werden keine Einsprachen erhoben, ist das Baugespann nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, ausser wenn die zuständige Behörde etwas anderes verfügt.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 72 Gebühren

- ¹ Für die Behandlung der Baugesuche, die Benützung von öffentlichem Grund und die Baukontrollen sind die festgesetzten Gebühren zu entrichten.
- ² Die kantonale Baukommission erhebt für ihre Tätigkeiten gesonderte Gebühren, welche in einem Reglement des Staatsrates festgelegt werden.

Art. 73 Übertretungen

- ³ Bei Übertretungen der Vorschriften dieses Baureglements oder der darauf gestützten behördlichen Verfügungen kann die Beseitigung der vorschriftswidrigen Zustände auf Kosten des Fehlbaren angeordnet werden.
 - a) Zuwiderhandlungen werden mit einer Busse von Fr. 100.-- bis Fr. 50'000.-- bestraft. In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und bei Rückfall kann die Busse bis auf Fr. 100'000.- erhöht und überdies auf Haft erkannt werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen. Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederinstandstellungsverfügung kann eine höhere Busse ausgesprochen werden.
 - b) Wurde die Widerhandlung in der Führung einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen, so sind ihre Organe für die Busse, für die konfiszierbaren Gewinne, Gebühren und Kosten solidarisch haftbar.
 - c) Für das Strafverfahren und die Verjährung gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

Art. 74 Inkrafttreten

- ¹ Dieses Bau- und Zonenreglement tritt nach dessen Annahme durch die Urversammlung und nach Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.
 - a) Alle bisherigen, dem vorliegenden Bau- und Zonenreglement widersprechenden, Vorschriften werden damit aufgehoben.
 - b) Baugesuche, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Reglements noch nicht entschieden sind, werden nach dem neuen Reglement behandelt.

ANHANG

Anhang 1: Pflichtenheft zu Bereichen mit Sondernutzungsplanpflicht (Art. 15)

Anhang 2: Bewertungen und allgemeine Schutzvorschriften (Art. 36)

Anhang 3: Bestimmungen Naturgefahrenzonen (Art. 40)

Die Anhänge 2 und 3 beinhalten rechtskräftige Inhalte, welche im Rahmen der Revision nicht geändert werden.

ANHANG 1:
Pflichtenheft für Bereiche mit Planungspflicht (Art.15)

A) Durchgangscamping Wichulti (DNP 12)

B) Zone für öffentliche und touristische Bauten und Anlagen
Dorfeingang (SNP 12)

A) Durchgangscamping Wichulti (DNP 12)

A. Beschreibung: Bestehender Camping entlang der Saaser-Vispa

- A1 Der Bereich des bestehenden Campings «am Kapellenweg» westseitig der Saaser-Vispa grenzt an die Gemeinde Saas-Grund und ist über diese erschlossen
- A2 Die bisherige Zone W5 «Wichulti» diente als Wohnzone für Wohnen- und Ferien und wird seit 1965 als Camping genutzt, mit einer erneuerten Betriebsbewilligung aus dem Jahre 2005.
- A3 Das Pflichtenheft erfordert gemäss dem Koordinationsblatt B.3 Camping die Erstellung eines Detailnutzungsplans.
- A4 Merkmale des Ortes
- › Die ebene Fläche neben der Saaser Vispa zeichnet sich durch eine naturnahe Landschaft aus mit Wiese, Fluss und angrenzendem Wald. In näherer Umgebung befindet sich das Laufkraftwerk Saas-Fee mit wöchentlicher Wartung sowie einem Hof für Viehwirtschaft und Pferdehaltung
 - › Gemäss schweizerischer Lebensraumkarte der Vegetation charakterisiert sich das Gebiet durch Bergfettweiden, Gebüsche und Wälder
 - › Im bestehenden Camping bestehen einzelne Gebäude wie die Reception mit Kiosk und sanitäre Anlagen. Die entsprechenden Anschlüsse sind somit gegeben
 - › Die Zufahrt mit Fahrzeugen ist über die Brücke «ze Löibinu» an die Kantonsstrasse zwischen Saas-Grund und Saas-Almagell gewährleistet. Das Postauto hält unmittelbar an der Bushaltestelle «Saas Grund, Zenlauinen».
 - › Der Camping ist vollwertig erschlossen.

B. Raumplanerische Massnahmen

- B1 Mit der Ausscheidung als Campingzone für Durchgangscamping wird der bestehende Camping zonenkonform. Als weitere Zone gemäss Art. 18 RPG ist das Gebiet nicht mehr als Bauzone im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Bewilligungen erfolgen über die kantonale Baukommission.
- B2 Die Ausarbeitung des DNPs ist mit dem Hochwasserschutzprojekt zu koordinieren. Der Fluss als natürliches Element soll in die Umgebungsgestaltung des Campings integriert werden und zu Erholungszwecken zugänglich gestaltet werden.
- B3 Die raumplanerischen Anforderungen dienen dem Erhalt der bisherigen Qualitäten des Campings mit einer äusserst natürlichen Umgebungsgestaltung. Der Detailnutzungsplan wird von den Campingbetreibern erarbeitet und hat folgende Inhalte zu erfüllen:

Plan

- › Plan mit Planungserimeter, Parzellennummern, Angaben der Eigentümer, Nutzung im Planungserimeter und die verschiedenen Bereiche und deren Zweck (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Umgebungsgestaltung etc.)
- › Die Nutzung der angrenzenden Betriebe muss bzgl. Verkehr und Lärm die Bestimmungen für Campingnutzung einhalten. Es sind allenfalls Massnahmen vorzusehen.
- › Technische Erschliessung und Infrastruktur [*Stand der Erschliessung, Beitrag zu den Erschliessungskosten, Wasseraufbereitung ...*]

Reglement

- › Massnahmen, die innerhalb des Perimeters für die verschiedenen Bereiche gelten (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Umgebung etc.)
- › die Dienstbarkeiten, einschliesslich der öffentlichen Dienstbarkeiten;
- › die unterschriebene Vereinbarung der Eigentümer.
- › Es sind einheimische Baumarten und Pflanzen zu verwenden, welche an den Standort angepasst sind. Die Aussenraumgestaltung der allgemein zugänglichen Flächen ist im Rahmen des Baugebots in Form eines Konzepts dem Gemeinderat zu unterbreiten. Das Konzept berücksichtigt die Besonderheiten und die charakteristischen Züge der umgebenden Landschaft.

Erläuternder Bericht begründet

- › die Verbindung zwischen dem DNP und dem Zonennutzungsplan (ZNP);
- › Ist-Zustand und die geplanten Massnahmen;
- › Abgleich mit dem Hochwasserschutzprojekt;
- › die Antwort auf die im Pflichtenheft festgelegten Ziele und Massnahmen.

B) Zone für öffentliche und touristische Bauten und Anlagen Dorfeingang (SNP 12)

A. Beschreibung: Gebiet Dorfeingang

- A1 Das Gebiet Dorfeingang wird aktuell Grösstenteils zur Parkierung, als Logistikumschlag sowie zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr genutzt. Der vorgesehene SNP- Perimeter ist deckungsgleich mit dem Umfang der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- A2 Gemäss homologiertem Zonennutzungsplan befindet sich das Gebiet in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die entsprechenden Nutzungsbestimmungen werden in Art. 23 BZR definiert.
- A3 Mit der Ausscheidung einer SNP-Pflicht nach Art. 12 kRPG soll das Gebiet ortsbaulich neu entwickelt werden und die gestalterische Eingliederung sowie die beabsichtigte Nutzung aufgezeigt werden.
- A.4 Das Gebiet Dorfeingang kann in die beiden Teilgebiete Nord (P1) und Süd unterteilt werden.

Teilgebiet Nord P1

A4a Merkmale des Ortes

- › Das Gebiet Nord *P1* liegt etwas erhöht an der Nordseite der Einfahrt in den Ort und prägt dadurch die Ankunftssituation stark mit.
- › Im Norden grenzt das Gebiet an eine grünflächige Übergangzone an, bevor der Siedlungskern beginnt.
- › Das Gelände ist mehrheitlich eben und neigt sich in Richtung Westen etwas ab.
- › Über das Gebiet führen Zugangswege in die Quartiere Wildi, Lohmattu sowie Dorfzentrum.
- › Die aktuellen Nutzungen bestehen aus Parkflächen.

Teilgebiet Süd

A4b Merkmale des Ortes

- › Das Gebiet Süd liegt unmittelbar an der Südseite der Einfahrt in den Ort. Durch seine Funktion als Verkehrsdrehscheibe prägt das Gebiet die Ankunftssituation ortsbaulich wie auch funktional stark.
- › Im Osten grenzt das Gebiet an das stark abfallende Gelände Richtung Feevispa. Weiter Richtung Süden geht das Gebiet in das Dorfzentrum über.
- › Das Gelände ist im Norden stark abfallend, was mit dem bestehenden Parkhaus ausnivelliert wird. Im Süden ist das Gelände mehrheitlich eben und neigt sich in Richtung Westen etwas ab.
- › Die aktuellen Nutzungen bestehen aus Parkhaus, Werkhofbetriebe, Autogarage, Postautodepot und Postfiliale sowie dem Jugendherberge Betrieb inkl. Hallenbad.

B. Raumplanerische Massnahmen

- B1 Der SNP-Perimeter dient einer kohärenten Planung von öffentlichen und touristischen Bauten und Anlagen, die dazu dienen, einen klaren Dorfeingang zu definieren. Der Dorfeingang soll durch diese Entwicklungsmöglichkeit aufgewertet werden. Der Sondernutzungsplan stellt die Präzisierung der zulässigen Nutzungen sowie deren Baumasse sicher. Die Nutzungen sind abzustimmen auf die Funktionalität des Dorfeingangs inkl. der Parkierungssituation.
- B2 Raumplanerische Massnahmen:
- › Eine ortsbildverträgliche Einordnung ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu evaluieren. Mittels Quartierplan werden die Resultate des qualitätssichernden Verfahrens festgelegt.
 - › Das Gebiet Dorfeingang kann in mehrere Sondernutzungsplanungen unterteilt und etappiert werden. Die Teilplanungen haben einem gemeinsamen Konzept zu folgen und sind aufeinander abzustimmen.
 - › Die Funktionalität und die Parkierungssituation sind über das ganze Gebiet Dorfeingang zu koordinieren.
 - › Eine durchlässige Anbindung ist für den Fussverkehr wie auch die Elektromobile zum Dorfzentrum und den umliegenden Quartieren sicherzustellen.

- › Um das Gebiet ganzheitlich entwickeln zu können kann im Rahmen der Sondernutzungsplanung ein Entwicklungsperimeter gemäss Art. 16 BZR festgelegt werden.

Baumasse und Nutzung

- › Die Baumasse orientieren sich an der Dorfkernzone.
- › Die Bebauung hat sich hinsichtlich Bauhöhen und Gestaltung an die bestehende Siedlungsstruktur anzupassen. Eine dichtere Bebauung ist möglich.
- › Im Gebiet Dorfeingang sind öffentliche und touristische Nutzungen zulässig. Darunter fallen Nutzungen wie bsp.: Parkierung, Anbindung an öffentlicher Verkehr, Erstwohnungen durch die Gemeinde vermietet; betreute Alterswohnungen; professionell bewirtschaftete Wohnungen; Lebensmittelgeschäft, Arztpraxis, Hotelbetrieb, Barbetrieb, Werkhof und Gewerbeflächen.
- › Max. 20% der Geschossflächen können an Private abgegeben werden, um eine Querfinanzierung von öffentlichen Nutzungen zu ermöglichen. Die Regelung ist mittels Grundbucheintrag zu festigen.

B3 Das Bebauungsschema sorgt für einen lesbaren Übergang zwischen Dorfeingang und Dorfkern und haben sich in ein harmonisches Ortsbild und als attraktiver Ankunftsort einzufügen.

- › Grössere Überbauungen sind optisch durch versetzte Fassadenfronten und differenzierten Dachgestaltungen zu unterbrechen.
- › Die Umgebungsgestaltung hat die Alpine Umgebung aufzunehmen und hat den Übergang von Dorfeingang zum Dorfkern zu lenken.

B4 Für die Durchführungen von qualitätssichernden Verfahren werden jeweils ein Beurteilungsgremium aus Vertretern der Gemeinde, Architektur, Tourismus sowie der möglichen Bauherrschaft zusammengestellt. Im Vorfeld der Verfahren kann die Gemeinde eine Vorstudie im Zusammenhang mit der Parkierung am Dorfeingang durchführen.

- › Die Quartierpläne werden durch die Gemeinde oder Dritte erarbeitet.