



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Baugesetz

Wiesen

Hinweis: Dieses digitale Dokument enthält in zeitlichen Reihenfolge alle einzelnen rechtskräftigen Erlasse zum Baugesetz (vereinfachte Digitalisierungsform i.R. der erstmaligen Digitalisierung 2018/19).

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
6. März 1982	RB Nr. 611 vom 21. März 1983	
1. Februar 1996	RB Nr. 688 vom 15. April 1997	Abbau- und Materialablagerungszone
26. September 2010	RB Nr. 224 vom 8. März 2011	Aufhebung Art. 43 Ruhezone

BAUGESETZ DER GEMEINDE WIESEN

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich und Zweck	Art. 1, S. 1
Baubehörde	Art. 2, S. 1
Baukommission	Art. 3, S. 1 u. 2
Bauberatung	Art. 4, S. 2
Ausnahmen	Art. 5, S. 2
Hofstattrecht	Art. 6, S. 2 u. 3
Bausperre	Art. 7, S. 3

II. Planung

Richtplan	Art. 8, S. 3
Zonenplan	Art. 9, S. 4
Genereller Erschliessungsplan	Art. 10, S. 4
Genereller Gestaltungsplan	Art. 11, S. 4
Finanzierungsplan	Art. 12, S. 4
Verfahren	Art. 13, S. 5

III. Durchführung und Finanzierung der Erschliessung

Erschliessungsetappen	Art. 14, S. 5
Baureife	Art. 15, S. 6
Beiträge der Grundeigentümer	Art. 16, S. 6

IV. Allgemeine Bauvorschriften

1. Ortsbild und Landschaftsschutz

Gestaltung und Erhaltung	Art. 17, S. 6 u. 7
Dachvorschriften	Art. 18, S. 7
Einfriedungen	Art. 19, S. 7 u. 8
Reklamen, Antennen, Plakate	Art. 20, S. 8
Lager-, Umschlag- und Abfallplätze	Art. 21, S. 8
Campieren	Art. 22, S. 9

2. Öffentliche Sicherheit und Gesundheit; Energiehaushalt

Ausführung und Unterhalt der Bauten	Art. 23, S. 9
Immissionen	Art. 24, S. 9 u. 10
Landwirtschaftliche Immissionen	Art. 25, S. 10
Dachwasser und Schneefang	Art. 26, S. 10
Wärmedämmung	Art. 27, S. 10 u. 11
Sonnenkollektoren und Sonnenzellen	Art. 28, S. 11

3. Verkehrsanlagen und Werkleitungen

Verkehrssicherheit	Art. 29, S. 11
--------------------	----------------

Parkierung	Art. 30, S. 12
Oeffentlicher Luftraum und Grund	Art. 31, S. 12
Duldungspflicht	Art. 32, S. 13

V. Zonenvorschriften

1. Zonen der Grundnutzung

Kernzone	Art. 33, S. 13
Dorfzone	Art. 34, S. 13
Wohnzone	Art. 35, S. 14
Wohn-Gewerbezone	Art. 36, S. 14
Gewerbezone	Art. 37, S. 14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 38, S. 14
Erhaltungszone Wiesner Alp	Art. 39, S. 15
Landwirtschaftszone	Art. 40, S. 15 u. 16
Forstwirtschaftszone	Art. 41, S. 16
Uebrigcs Gemeindegebiet	Art. 42, S. 16

2. Ueberlagerte Nutzung

Ruhezone	Art. 43, S. 16 u. 17
Grund- und Quellwasserschutzzone	Art. 44, S. 17
Gefahrenzone	Art. 45, S. 17
Kiesabbauzone	Art. 46, S. 17
Wintersportzone	Art. 47, S. 18

3. Besondere Bauvorschriften

Zonenschema	Art. 48, S. 18
Gebäudehöhe, Firsthöhe	Art. 49, S. 18 u. 19
Proportionen	Art. 50, S. 19
Gebäudelänge	Art. 51, S. 19
Grenzabstand	Art. 52, S. 19 u. 20
Gebäudeabstand	Art. 53, S. 20
Grenzbaurecht	Art. 54, S. 20 u. 21
Abstand von Wald und Gewässern	Art. 55, S. 21
Ausnützungsziffer	Art. 56, S. 21 u. 22

VI. Quartierplanung und Baulinien

Begriff und Zweck	Art. 57, S. 22
-------------------	----------------

1. Quartiererschliessung

Begriff	Art. 58, S. 23
Erschliessungskosten	Art. 59, S. 23

2. Quartiergestaltung

Begriff	Art. 60, S. 23 u. 24
Ausnahmen	Art. 61, S. 24

3. Grenzbereinigung und Baulandumlegung

Grenzbereinigung	Art. 62, S. 24
Baulandumlegung	
a) Anordnung	Art. 63, S. 24 u. 25
b) Abzug für den Gemeingebrauch	Art. 64, S. 25
c) Neuzuteilung	Art. 65, S. 25
d) Umlegungsband	Art. 66, S. 26

4. Quartierplanverfahren

Einleitung des Verfahrens	Art. 67, S. 26
Erstellen des Quartierplanes	Art. 68, S. 26 u. 27
Auflage	Art. 69, S. 27
Entscheid	Art. 70, S. 28
Wirkung	Art. 71, S. 28
Planungskosten	Art. 72, S. 28

VII. Bau- und Niveaulinien

Begriff	Art. 73, S. 29
Bestehende Gebäude	Art. 74, S. 29
Niveaulinien	Art. 75, S. 30
Baugestaltungslinien	Art. 76, S. 30
Verfahren	Art. 77, S. 30

VIII. Baubewilligungsverfahren

Bewilligungspflicht	Art. 78, S. 30 u. 31
Baugesuch	Art. 79, S. 31 u. 32
Auflage, Baugespann und Einsprachen	Art. 80, S. 32
Baubescheid	Art. 81, S. 32 u. 33
Baufristen	Art. 82, S. 33
Ausführung	Art. 83, S. 33 u. 34
Baukontrolle und Bauabnahme	Art. 84, S. 34
Gebühren	Art. 85, S. 34

IX. Verantwortlichkeit und Rechtsmittel

Verantwortlichkeit	Art. 86, S. 34
Widerhandlungen, Busse	Art. 87, S. 35

Wiederherstellung	Art. 88, S. 35
Rechtsmittel	Art. 89, S. 36

X. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten	Art. 90, S. 36
---------------	----------------

XI. Anhang

Zonenschema	(Art. 48) S. 37
Grafische Darstellung	
Gebäudehöhe	(Art. 49) S. 38
Gebäudelänge	(Art. 51) S. 38
Grenz- und Gebäudeabstand	(Art. 52) S. 39
An- und Nebenbauten	(Art. 53)
Näherbaurecht, Grenzbaurecht	(Art. 54)
Abstand von Waldrändern und Gewässern	(Art. 55) S. 40
Ausnützungsziffer	(Art. 56) S. 41
Bau- und Niveaulinien	(Art. 73) S. 42
	(Art. 75)
Baugestaltung	(Art. 76) S. 42

XII. Gestaltungsrichtlinien

Inhaltsverzeichnis	S. 43
--------------------	-------

B A U G E S E T Z

DER GEMEINDE WIESEN

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbe-
reich und
Zweck

Das Baugesetz gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Wiesen und ist anwendbar auf sämtliche gemäss Art. 78 der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

Das Baugesetz bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung und eine rationelle Erschliessung des Baugebietes.

Art. 2

Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand; ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes.

Die Baubehörde vertritt die Gemeinde in allen sich aus der Anwendung des Baugesetzes ergebenden Rechtsgeschäften und -streitigkeiten.

Die Baubehörde kann auf Kosten des Baugesuchstellers Fachleute beiziehen. Sie kann den Anschluss an einen regionalen Bauberatungsdienst beschliessen.

Art. 3

Baukommis-
sion

Die Baukommission besteht aus dem Baufachchef als Präsidenten, zwei weiteren Mitgliedern und einem Stellvertreter, welche durch die Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie der Gemeindevorstand gewählt werden.

Die Baukommission stellt der Baubehörde in allen Bau- und Planungsfragen Antrag.

Art. 4

Bauberatung Die Baubehörde bezeichnet einen Fachmann, dem die Beratung von Bauherren und Behörden in Fragen der Gestaltung obliegt.

Der Bauberater darf während seiner Amtszeit in Wiesen keine Architekturaufträge übernehmen.

Art. 5

Ausnahmen Die Baubehörde kann Ausnahmen von den Vorschriften des Baugesetzes bewilligen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Diese sind nur zuzulassen, wenn die öffentlichen Interessen dadurch nicht verletzt werden. Die Bewilligung kann an Bedingungen geknüpft und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung kann im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 6

Hofstattrecht Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen drei Jahren im bisherigen Umfang und mit der bisherigen Zweckbestimmung ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Gebäudehöhe, Ausnutzungsziffer, Grenzabstände und zonengemässe Nutzung wieder aufgebaut werden. Eine Zweckänderung ist nur in der Dorfzone und in der Kernzone zulässig.

Die Baubehörde kann in solchen Fällen:

- a) geringfügige Abweichungen vom bisherigen Grundriss oder Baukubus gestatten, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt;
- b) die Ausübung des Hofstattrechtes einschränken, wenn dies aus polizeilichen Gründen erforderlich ist.

Vorbehalten bleiben Quartierplanung sowie Bau- und Niveaulinien.

Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch, bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einverständnis mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten werden. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

Art. 7

Bausperre

Die Baubehörde kann bei einer Änderung oder Ergänzung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des generellen Erschliessungs- oder Gestaltungsplanes, sowie beim Erlass von Bau- oder Baugestaltungslinien und bei Quartierplanung für das Gebiet der Gemeinde oder Teile davon eine Bausperre erlassen.

Die Bausperre ist im Kantons- und Gemeindeamtsblatt bekanntzugeben.

Während der Bausperre dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten.

11. Planung

Art. 8

Richtplan

Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Entwicklung, insbesondere in bezug auf Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Finanzierung in Übereinstimmung mit den regionalen und kantonalen Richtplänen festgelegt.

Art. 9

Zonenplan

Zonenpläne 1 : 2000 und 1 : 10000 unterteilen das Gemeindegebiet nach Art und Mass der Nutzung in verschiedene Zonen und grenzen die Bauzonen vom restlichen Gemeindegebiet ab.

Die Vorschriften von überlagerten Nutzungszonen gelten neben jenen der Grundzone, in welche die betreffenden Gebiete eingeteilt sind.

Art. 10

Genereller Erschliessungsplan

Der generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung.

Er bezeichnet in allgemeiner Form die Linienführung für bestehende und geplante öffentliche und private Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsanlagen.

Im weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der öffentlichen Kanäle und Leitungen, ihr Einzugsgebiet sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Art. 11

Genereller Gestaltungsplan

Der generelle Gestaltungsplan ist die Summe der Vorschriften über die Gestaltung der einzelnen Bauten, der Siedlung und der Landschaft.

Art. 12

Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan enthält Angaben über die finanziellen Mittel, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind und stellt die Grundsätze für die Finanzierung auf.

Art. 13

Verfahren

Der Erlass der in Art. 8 bis Art. 11 genannten Pläne sowie des Baugesetzes unterliegt der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.

Die Pläne und das Baugesetz sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während dieser Frist können Aenderungswünsche und Anträge schriftlich bei der Baubehörde eingereicht werden.

Der Finanzierungsplan wird nach Durchführung des Auflageverfahrens gemäss Abs. 2 durch den Gemeindevorstand genehmigt.

III. Durchführung und Finanzierung der Erschliessung

Art. 14

Erschliessungs-
etappen

Die Baubehörde sorgt im Rahmen der bewilligten Kredite für die Planung und Durchführung der Erschliessung.

Das Baugobiet wird in zwei Etappen erschlossen.

In der ersten Etappe ist die Groberschliessung (Strassen, Wasser, Abwasser, Energie) schon ausgeführt oder abgeklärt.

In den Gebieten der zweiten Etappe erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Erschliessung nach dem generellen Erschliessungsplan sichergestellt ist.

Art. 15

Baureife

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

- a) es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonongemässe Ueberbauung geeignet ist und eine Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert oder erschwert wird und
- b) alle Anlagen für die Zufahrt, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserleitung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden.

Art. 16

Beiträge der
Grundeigen-
tümer

Die Grundeigentümer haben an die Kosten der Erschliessungsanlagen nach Massgabe der besonderen Gesetzgebung Beiträge zu leisten.

IV. Allgemeine Bauvorschriften

1. Ortsbild und Landschaftsschutz

Art. 17

Gestaltung
und Erhal-
tung

Alle Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie das bestehende Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind in Gestaltung, Ausmass und Baumaterialien der Siedlungsstruktur, der Umgebung und der herkömmlichen Bauweise anzupassen.

Terrassenbauten und Reihenhäuser sind unzulässig.

Die Gemeindeversammlung kann besonders schöne und erhaltenswerte Gebäude, Gebäudegruppen, Landschaftsteile und Naturobjekte unter Schutz stellen. Die Schutzverfügung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 18

Dachvorschriften

Es dürfen nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 28 - 55 ° erstellt werden. Die Baubehörde kann die Firstrichtung im Einzelfall festlegen.

Pro Dachseite darf höchstens ein Dachaufbau von maximal 2 m Breite und 1 m Höhe errichtet werden. Diese Aufbauten sind so anzuordnen, dass sie nicht an den Dachrand oder Dachgiebel stossen.

Für Anbauten gemäss Art. 51 Abs. 2 können Pult- und Flachdächer gestattet werden. Bei freistehenden Nebengebäuden kann die Baubehörde auch andere Dachformen als Satteldächer bewilligen.

Flachdächer sind in der Kernzone zulässig. Die Baubehörde kann Satteldächer anordnen, wo dies mit Rücksicht auf die umliegenden Gebäude erforderlich oder zweckmässig erscheint.

Die Dächer sind mit ortsüblichen Materialien einzudecken. Blechdächer mit Ausnahme von Kupferblechdächern sind verboten. Die Baubehörde kann für bestehende Gebäude Blechdächer bewilligen, wenn eine andere Bedachung aus finanziellen Gründen nicht zumutbar erscheint. Das Blechdach ist binnen zwei Jahren mit einem dunklen Farbanstrich zu versehen.

Art. 19

Einfriedungen

Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit

nicht beeinträchtigen. Gegenüber Strassen mit Motorfahrzeugverkehr ist ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

Stacheldrahzäune sind untersagt.

Art. 20

Reklamen,
Antennen,
Plakate

Reklameanlagen wie Schilder, Leuchtreklamen, Schaukästen und Verkaufsautomaten sind nur gestattet, soweit sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. Ausgenommen sind Reklamen im öffentlichen Interesse und Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe.

Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet. Für Gebäudegruppen kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen. Bestehende Einzelaussenantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage besteht.

Art. 21

Lager-, Um-
schlag- und
Abfallplätze

Lager- und Umschlagsplätze dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, keine Nachteile für die Öffentlichkeit und keine Gefährdung der Gewässer mit sich bringen.

Die Ablagerung von Bauschutt, Abfällen usw. ist nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen zulässig.

Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender Lager- und Abfallplätze, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, anordnen.

Art. 22

Campieren

Die Baubehörde kann das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zeitlich beschränken und für bestimmte Gebiete gänzlich verbieten.

2. Oeffentliche Sicherheit und Gesundheit; Energiehaushalt

Art. 23

Ausführung
und Unter-
halt der
Bauten

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde und in der nötigen Sicherheit und Festigkeit zu erstellen und stets in gutem Zustand zu halten.

Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Mensch, Tier oder fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Reparaturen und Sicherheitsvorkehrungen angehalten werden.

Art. 24

Immissionen

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.

b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken.

c) Betriebe mit weitergehenden Immissionen gelten als stark störend.

Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Die Baubehörde kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Immissionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stand der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Art. 25

Landwirtschaftliche Immissionen

In den Bauzonen sind Misthaufen und Jauchekasten so anzulegen, dass keine Immissionen auf Nachbargrundstücke entstehen.

Die Baubehörde kann den Betrieb mechanischer Anlagen wie z.B. Heugebläse zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung von Immissionen verlangen.

Art. 26

Dachwasser und Schneefang

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist dafür zu sorgen, dass das Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abfliessen kann.

Auf Dächern, deren Traufseite öffentlichen Strassen zugewendet ist, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Wird durch abfliessendes Dachwasser, anderes Abwasser oder Eis- und Schneerutsche von bestehenden Gebäuden die Sicherheit auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen beeinträchtigt, kann die Baubehörde geeignete Vorkehrungen zur Beseitigung der Gefährdung verfügen.

Art. 27

Wärmedämmung

Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch ausreichend und fachgerecht zu isolieren.

Baubewilligungen für heizbare Neu- und Umbauten werden nur er-

teilt, wenn eine genügende Wärmedämmung vorgesehen ist. Dem Baugesuch sind insbesondere Angaben über den Aufbau der beheizten Gebäudehülle beizulegen.

Die zulässige mittlere Wärmedurchgangszahl der Gebäudehülle darf maximal $k = 0,5 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ betragen. Für die Berechnungsart ist die SIA-Norm Nr. 180/1 "Winterlicher Wärmeschutz im Hochbau" massgebend.

Die Baubehörde kann in besonderen Fällen Ausnahmen bewilligen.

Art. 28

Sonnenkollektoren und
Sonnenzellen

Sonnenkollektoren und Sonnenzellen werden bewilligt, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche und bebaute Umwelt zu befürchten sind. Sie sind so zu erstellen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen.

Die Baubehörde kann das Anbringen von sichtbaren Sonnenkollektoren und Sonnenzellen auf Dächern und an Fassaden untersagen.

3. Verkehrsanlagen und Werkleitungen

Art. 29

Verkehrssicherheit

Bauliche Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze sind so zu gestalten, dass der Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird.

Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen verfügen. Die Kosten trägt in diesem Falle die Gemeinde.

Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5 m vom Strassenrand entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen. In der Dorfzone sind Ausnahmen gestattet, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Art. 30

Parkierung

Bei allen Neubauten sowie bei Umbauten, durch die neue Wohnungen geschaffen werden, hat der Bauherr auf eigenem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten.

Es ist mindestens ein Parkplatz pro Wohnung zu erstellen; für Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche sind zwei Abstellplätze vorzusehen.

Bei allen andern Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Parkplätze nach den Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS).

Die Eigentümer bestehender Bauten und baulicher Anlagen können zur Schaffung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund verpflichtet werden, wenn die Betriebs-, Wohn- und Verkehrsverhältnisse ihrer Objekte dies erfordern.

Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, so kann die Baubehörde den Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort verpflichten. Die Höhe der Beiträge wird durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

Art. 31

Öffentlicher
Luftraum und
Grund

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone, Firmenschilder usw. sowie die Benützung des öffentlichen Grundes für Gerüste, Deponierung von Material, Reklametafeln usw. sind bewilligungspflichtig.

Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Duldungs-
pflicht

Art. 32

Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten usw. entschädigungslos anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V. Zonenvorschriften

1. Zonen der Grundnutzung

Art. 33

Kernzone

Die Kernzone dient der Erweiterung und Erneuerung des Ortskerns und ist für Hotels und andere gastwirtschaftliche Betriebe sowie Wohn- und gewerbliche Bauten bestimmt.

Art. 34

Dorfzone

In der Dorfzone ist das historisch gewachsene Ortsbild zu pflegen, insbesondere ist der Charakter und die wertvolle Bausubstanz der bestehenden Bauten zu erhalten.

Neu- und Umbauten sind in die Umgebung einzufügen und dem Charakter der bestehenden Ueberbauung anzupassen. Sie sind so zu gestalten, dass die bestehende Dorfstruktur, die Baugruppen, Plätze und Gassenbilder auf harmonische Weise ergänzt werden.

Neubauten und Umbauten mit Zweckänderung dürfen nicht mehr als drei Geschosse aufweisen. Es besteht kein Anspruch auf Errichtung von drei Geschossen; massgebend ist in erster Linie die Beurteilung des Bauvorhabens gemäss Abs. 1 und 2.

Art. 35

Wohnzone

Die Wohnzone ist für Wohnbauten und gastwirtschaftliche Be-

triebe bestimmt. In der Wohnzone II ist nicht störendes Kleingewerbe zulässig.

Für Hotels, Apart-Hotels, Sanatorien und Ferienheime kann die Baubehörde in der Wohnzone II Ausnahmen von den Vorschriften über Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudelängen bewilligen, sofern sich das Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnet. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des zu überbauenden Grundstückes sind die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Uebersteigt die Gebäudelänge 18 m, so erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge. Die Ansützungsziffer beträgt 0,44.

Art. 36

Wohn-Gewerbezone

In der Wohn-Gewerbezone sind neben Wohnbauten auch gewerbliche Bauten und Anlagen gestattet. Gewerbliche Räume werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nur zur Hälfte angerechnet.

Bei guter Einordnung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild kann die Baubehörde für einzelne Bauten oder Gebäudeteile Abweichungen von der Gebäudehöhe bewilligen, wenn dies technisch notwendig ist.

Art. 37

Gewerbezone

Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt.

Wohnungen und Unterkünfte sind nur zulässig, sofern sie mit dem Gewerbebetrieb eine bauliche Einheit bilden. Sie sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet.

Art. 38

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In dieser Zone dürfen nur öffentliche sowie im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden.

Art. 39

Erhaltungs-
zone Wiesner
Alp

Die Erhaltungszone Wiesner Alp bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Gruppe von Alphütten. In dieser Bauzone mit beschränkter Erschliessungspflicht sind Um- und Ausbauten für nichtganzzjähriges Wohnen gestattet. Für Neubauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Der Aus-, Um- oder Wiederaufbau bestehender Gebäude wird nur unter folgenden Voraussetzungen bewilligt:

- a) Das Gebäude darf durch den Umbau weder in der Form noch im Volumen verändert werden; sein bisheriger Charakter ist zu wahren. Die Neugestaltung von aussen sichtbarer Gebäudeteile ist in Form, Material und Farbe in ortsüblicher Weise vorzunehmen, wobei die Gestaltungsrichtlinien massgebend sind.
- b) Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges muss auch nach dem Umbau gewährleistet sein. Der ursprüngliche natürliche Zustand darf durch Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden.
- c) Bestehende Wege dürfen erneuert, jedoch nicht ausgebaut werden.
- d) Es ist nicht zulässig, Trink- und Nutzwasser in das Gebäude zu leiten. Wassertanks sind nur für WC gestattet. Abwasser und Fäkalien sind nach den gesetzlichen Bestimmungen zu beseitigen.
- e) Aussenantennen und Freileitungen sind untersagt.
- f) Motorfahrzeuge dürfen nur auf den von der Gemeinde bezeichneten Parkplätze abgestellt werden.
- g) Der Kehrriech ist von den Bewohnern in einem in Wiesen bereitgestellten Container zu deponieren. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der Verordnung der Gemeinde und des Kehrriechverbandes.
- h) Sonnenkollektoren oder Sonnenzellen dürfen nur für die Erzeugung von Lichtstrom montiert werden.
- i) Der Gemeinde dürfen durch den Ausbau keine Kosten entstehen.

Art. 40

Landwirt-
schaftszone

In der Landwirtschaftszone sind Neu- und Umbauten nur zulässig, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den

Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Art. 41

Forstwirtschaftszone

In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Nutzung des Waldes dienen. Mit Zustimmung der Forstorgane dürfen auch andere standortgebundene Bauten errichtet werden.

Art. 42

Uebrigtes Gemeindegebiet

Im übrigen Gemeindegebiet sind Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn:

a) ihr Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und

b) keine Überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Der Ausbau und die angemessene Erweiterung bestehender Wohnbauten kann im Rahmen des übergeordneten Rechts bewilligt werden.

Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, Kanalisation und Energieversorgung.

2. Ueberlagerte Nutzung

Art. 43

Ruhezone

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Baubehörde kann Ausnahmebewilligungen für den motorisierten Verkehr erteilen:

- a) für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung;
- b) für Fahrten, die im Zusammenhang mit der Nutzung des privaten Eigentums oder von gemieteten Gebäuden stehen;
- c) für Hilfeleistungen.

Art. 44

 Grund- und
Quellwasser-
schutzzone

Die Grund- und Quellwasserschutzzone umfasst die Quell- und Grundwassergebiete mit ihrer Umgebung.

Im Bereich der Fassungen kann die Baubehörde Nutzungsbeschränkungen erlassen.

Art. 45

Gefahren-
zone

Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Steinschläge, Wildbäche, Rufen und Rutschungen gefährdeten Gebiete.

In der Gefahrenzone I dürfen keine Bauten erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hiezu eignen. Durch Naturgewalten zerstörte Bauten in diesen Gebieten dürfen nicht wieder aufgebaut werden. Bestehende Bauten dürfen keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

In der Gefahrenzone II verfügt die Baubehörde bei der Erteilung von Baubewilligungen die in den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

Art. 46

 Kiesabbau-
zone

Die gewerbsmässige Ausbeutung von Kies und Sand ist nur in dieser Zone zulässig.

Nach Abschluss des Abbaues sind die Gebiete nach einem von der Gemeindeversammlung zu genehmigenden Plan entsprechend der künftig vorgesehenen Nutzung wieder herzustellen und umzuzonen.

Art. 47

Wintersport-
zone

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände, wie Skipisten, Langlaufloipen, Übungsgelände u.a.

Es gelten folgende besonderen Bestimmungen:

- a) Das Betreten der Grundstücke zur Ausübung des Wintersportes ist zulässig. Pisten dürfen maschinell oder in anderer Weise präpariert werden.
- b) Bauliche Anlagen, Düngungen, Pflanzungen, Terrainveränderungen und Schneeräumungen auf Strassen und Wegen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.
- c) Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden oder sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 1. April zu beseitigen.
- d) Für den durch die Ausübung des Wintersports entstehenden Flurschaden und Ertragsausfall werden die Grundeigentümer gemäss Art. 140 Abs. 2 EG zum ZGB entschädigt.

3. Besondere Bauvorschriften

Art. 48

Zonenschema

Für die Ueberbauung in den einzelnen Zonen ist das im Anhang abgedruckte Zonenschema massgebend.

Art. 49

Gebäudehöhe
Firsthöhe

Die Gebäudehöhe ist das Mass von der tiefsten Stelle des gewachsenen oder mässig abgegrabenen Terrains zum höchsten Punkt der Schnittlinie zwischen Umfassungswand und Dachfläche (Oberkante).

Die Firsthöhe ist das Mass von der tiefsten Stelle des gewachsenen oder mässig abgegrabenen Terrains zum höchsten Punkt des geneigten Daches.

Bei Flachdächern wird bis zur höchsten Erhebung des Gebäudes gemessen.

Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden einzelnen Baukörper ermittelt.

Aufschüttungen fallen für die Berechnung der Gebäudehöhe ausser Betracht.

Art. 50

Proportionen Die Proportionen der talseitigen Fassade bei Wohnbauten in der Wohnzone (Breite im Grundriss : Gebäudehöhe über gewachsenem Terrain) dürfen höchstens 1 : 0.75 betragen. Allfällige Anbauten dürfen nicht mitgemessen werden.

Art. 51

Gebäudelänge Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechtecks, welches das Gebäude umfasst.

Eingeschossige Anbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume sind nicht mitzurechnen, sofern ihre Grundfläche höchstens 60 m² und die Höhe max. 3 m beträgt.

Art. 52

Grenzabstand Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird auf Grund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt; im Zweifelsfalle sind zusätzlich die topografische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend.

Offene Balkone, Erker, Vordächer usw. dürfen nicht mehr als 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Gesamtlänge von Balkonen und Erkern, die in den Grenzabstand hineinragen, darf 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten und eine maximale Gebäudehöhe von 3.00 m aufweisen, beträgt der Grenzabstand 2.50 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden, sofern keine feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften entgegenstehen.

Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen beträgt der Grenzabstand 2.5 m.

Unterirdische Bauteile, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können bis 50 cm an die Grenze, mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn bis zur Grenze gestellt werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 53

Gebäudeab-
stand

Bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten, ausgenommen zwischen Haupt- und Nebenbauten.

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und mit Genehmigung der Baubehörde können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

Art. 54

Grenzbau-
recht

Der Zusammenbau über die Grenze hinaus bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet, wenn

- a) an eine bestehende Brandmauer angebaut wird
- b) die beiden Bauten gleichzeitig erstellt werden.
- c) bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich schriftlich ver-

pflichtet, bei einer Ueberbauung seines Grundstückes an die Brandmauer zu bauen. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 55

Abstand von
Wald und Ge-
wässern

Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten, sofern keine Baulinien bestehen.

Gegenüber Waldrändern ist ein Abstand von 20 m einzuhalten. Bei den im Zonenplan besonders bezeichneten Waldrändern gilt ein Abstand von 5 m.

Art. 56

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen Bruttogeschossfläche und Nettobaufläche.

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{Bruttogeschossfläche}}{\text{Nettobaufläche}}$$

Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller anrechenbaren Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten. In Untergeschossen werden nur Wohn- und Arbeitsräume angerechnet. Im Dachgeschoss sind die für Wohn- oder Arbeitszwecke ausgebauten oder ausbaubaren Räume anzurechnen, soweit ihre lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt.

Nicht angerechnet werden:

- a) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.,
- b) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- c) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen,
- d) Heiz- und Tankräume, Waschküchen sowie Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,
- e) Korridore und Treppen sowie Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- f) öffentlich zugängliche Schwimmbäder und Saunas.

Als Nettobaufläche gilt die zum Bauprojekt gehörende Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone abzüglich durch rechtskräftige Baulinien ausgeschiedene Fahrbahn- und Trottoirflächen. Wald und Gewässer dürfen nicht einbezogen werden.

Grundstücke, die in der gleichen Bauzone liegen, an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen, Bäche oder Bahnen von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden und diese im Grundbuch angemerkelt wird.

Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

VI. Quartierplanung und Baulinien

Art. 57

Begriff und
Zweck

Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Ueberbauung bestimmt umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.

Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll. In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund genehmigter Quartierpläne gebaut werden.

1. Quartiererschliessung

Art. 58

Begriff

Durch die Quartiererschliessungspläne wird die Erschliessung eines bestimmten Gebietes mit Strassen und Werkleitungen verbindlich geregelt.

In den Quartiererschliessungsplänen kann vorgeschrieben werden, wo die Zufahrt und die Leitungen zu den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

Art. 59

Erschliessungskosten

Die Kosten der Erschliessung können im Quartierplanverfahren auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt werden.

In der Regel erfolgt die Verteilung nach Massgabe der Grundstücksfläche und der zulässigen Ausnützung.

Die Beiträge werden fällig, wenn die Erschliessungsanlage für das Grundstück benutzbar wird, doch kann die Gemeinde nach Massgabe des Baufortschrittes Vorschüsse verlangen.

Die Baubehörde kann die Fälligkeit in Härtefällen aufschieben, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bürgerlichen Existenz bilden.

2. Quartiergestaltung

Art. 60

Begriff

Durch Quartiergestaltungspläne wird die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung in bestimmten Gebieten in Abänderung oder Ergänzung der Zonenordnung im Einzelnen geregelt. Der Plan enthält insbesondere Angaben über Lage, Grösse und Gestaltung der

Bauten, ihrer Nutzung, Abstellflächen, Umgebungsgestaltung und allfällige Baetappen.

Art. 61

Ausnahmen

Umfasst das Plangebiet ein im Zonenplan oder generellen Gestaltungsplan abgegrenztes Quartierplangebiet oder eine ganze Bauzone und bietet der Gestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich einwandfreie Ueberbauung, so können die Gebäude- und Grenzabstände sowie die Gebäudelängen nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebietes sind jedoch die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

3. Grenzbereinigung und Baulandumlegung

Art. 62

Grenzbo-
reinigung

Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus kein nennenswerter Nachteil erwächst.

In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

Art. 63

Baulandum-
legung
a) Anordnung

Ist zur Verwirklichung der Quartierplanung die Umlegung von Grundstücken notwendig, kann die Baubehörde die Durchführung der Baulandumlegung beschliessen.

Dieser Beschluss ist wenn immer möglich mit dem Einleitungsbeschluss über die Durchführung des Quartierplanverfahrens zu verbinden.

Die Baubehörde ist zur Anordnung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Art. 64

- b) Abzug für den Gemeingebrauch Von den in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.

Uebernimmt die Gemeinde Boden für Strassen und öffentliche Anlagen, die nicht nur dem Quartier dienen, so hat sie dafür eine Entschädigung zu leisten, die dem Anteil der öffentlichen Interessenz entspricht. Kommt keine Einigung über den Bodenwert zustande, so wird dieser durch die Enteignungsbehörde festgesetzt.

Art. 65

- c) Neuzuteilung Der nach Abzug für den Gemeinbedarf verbleibende Boden ist nach Massgabe des eingeworfenen Bodens unter die beteiligten Grundeigentümer zu verteilen.

Durch den Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

Eigentümer, deren Anteil an der Verteilmasse nicht ausreicht, um ein nach dieser Bauordnung überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung, sondern sind in Geld voll zu entschädigen.

Art. 66

d) Umlegungs-
bann

Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten.

Der Umlegungsbann kann für ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft angemessen verlängert werden.

4. Quartierplanverfahren

Art. 67

Einleitung
des Verfahrens

Die Baubehörde entscheidet über die Einleitung des Quartierplanverfahrens und über die Abgrenzung des Quartierplangebietes. Sie ist zur Einleitung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

Der Entscheid wird publiziert und sämtlichen beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt, sofern ihre Adresse bekannt ist.

Gegen den Entscheid über die Einleitung des Verfahrens kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Art. 68

Erstellen des
Quartier-
planes

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten.

Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den von den Beteiligten beauftragten Fachleuten überlassen. Sie hat jedoch in diesem Fall die Ausführung der Pläne laufend zu überwachen und kann Weisungen über die Ausgestaltung der Pläne und der Quartierplanvorschriften erteilen.

Die Baubehörde kann Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen.

Art. 69

Auflage

Nach Abschluss der privaten oder amtlichen Quartierplanung ist diese während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Frist kann bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erhoben werden.

Die Auflage umfasst die erforderlichen Pläne nebst allfälligen Fachgutachten sowie Kostenverteiler und Bericht. Bei Baulandumlegungen enthält die Auflage zudem:

- Festsetzung und Bewertung des alten Besitzstandes,
- Festsetzung und Bewertung der Neuzuteilung,
- Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung der Gemeinde an die beteiligten Grundeigentümer,
- die an ausgekaufte Grundeigentümer zu entrichtende Entschädigung.

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Einsprachen der Quartierplan und die damit verbundenen besonderen Bauvorschriften geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.

Art. 70

Entscheid Nach Erledigung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung des Quartierplans. Der Entscheid ist in üblicher Weise zu veröffentlichen und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitzuteilen.

Art. 71

Wirkung Rechtskräftige Quartierpläne sind für die Gemeinde und für die Grundeigentümer verbindlich. Der Quartierplan ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 72

Planungskosten Die Kosten der Quartierplanung werden in der Regel den beteiligten Grundeigentümern auferlegt und nach Massgabe der Grundstücksfläche auf diese verteilt.

Wird eine Quartierplanung vor allem im Interesse einzelner bauwilliger Quartierplanbeteiligter durchgeführt, kann die Baubehörde diese Grundeigentümer zur vorläufigen Uebernahme sämtlicher Planungskosten verpflichten. Die auf die nicht bauwilligen Grundeigentümer entfallenden Planungskostenanteile sind in den Kostenverteiler aufzunehmen und mit dem Quartierplan im Grundbuch anzumerken. Bei einer späteren Ueberbauung der belasteten Parzellen sind die Kostenanteile von der Gemeinde einzufordern und den vorfinanzierenden Eigentümern nach Abzug der Verwaltungskosten zu vergüten.

Die Quartierplanbeteiligten, insbesondere die bauwilligen Grundeigentümer können von der Baubehörde zur Leistung von angemessenen Kostenvorschüssen an die Planungskosten verpflichtet werden.

VII. Bau- und Niveaulinien

Art. 73

Begriff

Für öffentliche und private Strassen, Wege und Plätze längs Gewässern und Waldrändern, für touristische Beförderungsanlagen und Skiabfahrten sowie zur Sicherung von Aussichtslagen können Baulinien erlassen werden.

Der vor der Baulinie befindliche Teil des Grundstückes bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone usw. dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

Unterirdische Bauten und Bauteile jeder Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen nicht über die Baulinie hinausragen.

Art. 74

Bestehende Gebäude

Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Art. 75

Niveaulinien

Die Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Strassen und Wege. Einfahrten, Eingänge usw. sind an die Niveaulinien anzupassen.

Art. 76

Baugestaltungslinien

Zur Erhaltung des Dorfbildes oder einzelner Strassenzüge und zur Einordnung der Bauten in den Bauzonen kann die Baubehörde Baugestaltungslinien festlegen.

Die Begestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der Bauten.

Art. 77

Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach Art. 69 Abs. 1 und Art. 70.

VIII. Baubewilligungsverfahren

Art. 78

Bewilligungspflicht

Der Bewilligungspflicht unterliegen:

- a) Neubauten (Hoch- und Tiefbauten), An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden
- b) Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Räume wie Erstellung neuer Wohnräume, Küchen, Aborte, Badezimmer, Wirtschaftslokale, Läden usw.
- c) Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen
- d) Fassaden- und Dachveränderungen
- e) provisorische Bauten, Wohnbaracken auf Baustollen, Fahrnisbauten
- f) alle in Art. 11 der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle
- g) Anlagen zur Lagerung flüssiger Brennstoffe usw.
- h) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefonleitungen
- i) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen und Leuchtreklamen

- k) Stütz- und Futtermauern, sowie Terrainveränderungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Eröffnung und Erweiterungen von Kies-, Sand- und Lehmgruben usw.; ausgenommen sind Terrainveränderungen auf überbauten Grundstücken, sofern die Erhöhung oder Abgrabung des bisherigen Terrains nicht mehr als 1 m beträgt, sowie Terrainveränderungen auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Rahmen üblicher Bodenverbesserungen
- l) Erstellung oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen und Ausfahrten längs öffentlichem Eigentum
- m) Materialaufstapelungen von über 50 m² Bodenfläche oder 2 m Höhe; ausgenommen sind kurzfristige Holzlagerplätze, die mit der Waldbewirtschaftung zusammenhängen
- n) Lager- und Umschlagplätze
- o) Anlage von Zelt- und Campingplätzen, sowie das Aufstellen von Wohnwagen
- p) Anlagen zur Energiegewinnung wie Sonnenkollektoren und -zellen, Wärmepumpen, Windkraftwerke.

Art. 79

Baugesuch

Für sämtliche gemäss Art. 78 der Bewilligungspflicht unterliegenden baulichen Massnahmen ist bei der Baubehörde ein schriftliches Baugesuch in zweifacher Ausführung einzureichen.

Es hat, soweit erforderlich, zu enthalten:

- a) Grundbuchplan 1 : 1000 oder 1 : 500, enthaltend Grenzverlauf, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, Zu- und Ableitungen
- b) Grundrisse aller Stockwerke im Massstab 1 : 100 oder 1 : 50
- c) Schnitte 1 : 100 oder 1 : 50 mit Angaben des alten und neuen Geländeverlaufes bis zur Grenze
- d) Fassadenpläne 1 : 100 oder 1 : 50
- e) detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer
- f) detaillierte Berechnung der Wärmedurchgangszahl K
- g) kurzer Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material und Farbgebung
- h) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen

i) Unterlagen für den baulichen Luftschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften

k) Kostenschätzung

Das Baugesuch ist vom Bauherrn und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

Die Baubehörde kann auf einzelne Unterlagen verzichten oder weitere anfordern (z.B. Modell etc.), sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist.

Bei Umbauten oder Abänderungen bereits zur Bewilligung eingereichter Neubauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau, neu: rot, Abbruch: gelb).

Art. 80

Auflage, Baugespann und Einsprachen

Das Baugesuch ist unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens durch die Baubehörde im Amtsblatt der Gemeinde zu veröffentlichen und während 30 Tagen seit Veröffentlichung bei der Gemeindekanzlei aufzulegen.

Vor Beginn der Auflage bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baubewilligungsverfahrens sind Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, zu profilieren.

Oeffentlich-rechtliche Einsprachen gegen das Bauvorhaben sind während der Auflagefrist schriftlich und begründet bei der Baubehörde einzureichen.

Art. 81

Baubescheid

Die Baubehörde überprüft das Baugesuch auf seine Uebereinstimmung mit dem Baugesetz, den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.

Die Baubehörde behandelt Baugesuche in der Regel innert vier Wochen nach Ablauf der Einsprachefrist. Der Baubescheid wird vom Bauherrn und allfälligen Einsprechern schriftlich bekanntgegeben. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen.

Privatrechtliche Einsprachen sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Die Baubewilligung kann vor Baubeginn widerrufen oder abgeändert werden, wenn wichtige, bei der Baubewilligungserteilung nicht voraussehbare Gründe des öffentlichen Wohls es verlangen.

Art. 82

Baufristen

Die Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft den Bau beginnt. Ein begonnener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden.

Die Baubehörde kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 83

Ausführung

Mit den Bauarbeiten, einschliesslich der Erdarbeiten, darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt ist.

Der Bau ist nach den bewilligten Plänen auszuführen.

Abweichungen von den bewilligten Plänen sind der Baubehörde vor Beginn der Ausführung anzuzeigen.

Die Baubehörde entscheidet, ob für die Aenderung ein neues Bewilligungsverfahren durchzuführen sei.

Art. 84

Baukontrolle
und Bauab-
nahme

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen.

Die Baubehörde bestimmt, in welchem Baustadium welche Kontrollen durchgeführt werden. Sie kontrolliert die Ausführung der Bauarbeiten. Den Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück jederzeit zu gestatten.

Art. 85

Gebühren

Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren.

Die Gemeindeversammlung erlässt eine Gebührenordnung.

IX. Verantwortlichkeit und Rechtsmittel

Art. 86

Verantwort-
lichkeit

Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnung der Baubehörde, die Uebereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich.

Die von der Baubehörde durchgeführten Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 87

Widerhand-
lungen
Busse

Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis Fr. 20'000.-- bestraft.

Handelt der Täter in Gewinnabsicht, so ist die Bussbehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen.

Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Der Betroffene ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Art. 88

Wiederher-
stellung

Wird ein Bau entgegen den Vorschriften dieses Gesetzes oder der Baubewilligung erstellt, hat die Baubehörde, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist, neben der Ausfällung der Busse auch die erforderlichen Abänderungen oder den Abbruch der Bauten zu verfügen.

Kommt der Eigentümer den angeordneten Massnahmen nicht nach, lässt die Baubehörde die Arbeit auf seine Kosten ausführen.

Bei bloss formellen Verstössen gegen die Bewilligungspflicht ist von der Wiederherstellung abzusehen und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 89

Rechtsmittel Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Baugesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können binnen 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Anfechtbare, mitteilungspflichtige Beschlüsse und Verfügungen sind vom Präsidenten der Baubehörde und ihrem Aktuar zu unterzeichnen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

X. Schlussbestimmungen

Art. 90

Inkrafttreten Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in den Gemeindeversammlungen mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Mit seinem Inkrafttreten gelten alle widersprechenden Vorschriften, insbesondere die Bauordnung vom 26. April 1969/10. November 1969 als aufgehoben.

Die Bestimmungen dieses Baugesetzes sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht genehmigt sind.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 3. März 1982

der Gemeindepräsident
A. Gees

der Aktuar
A. Palmy

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 21. März 1983
Nr 611

Namens der Regierung

der Präsident
Dr. Lardi

der Kanzleidirektor
Dr. Caviezel

ZONENSCHHEMA Art. 48

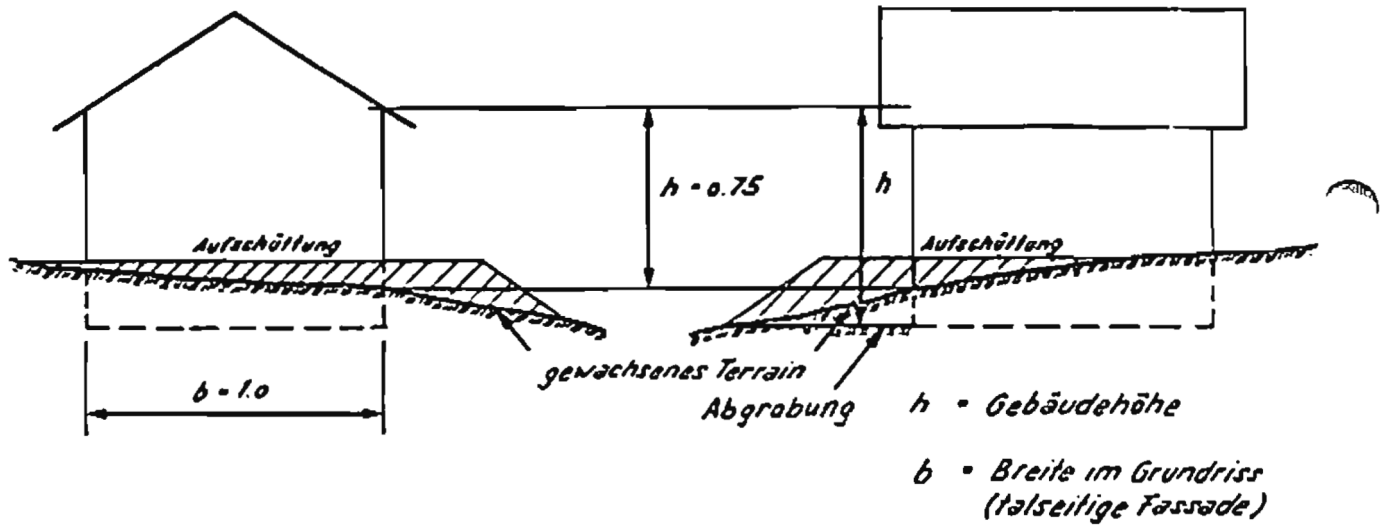
Zonen	Firsthöhe	Gebäudehöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand ²⁾		Ausnützungsziffer	Immissionen Art. 24
				gross	klein		
Kernzone	13.50	10.50	40	5	2.5	-	b
Dorfzone	12.50	9.50	20	5	2.5	-	b
Wohnzone II	10.00	7.50	18	6	4	0.4	a
Wohnzone I	7.50	5.50	12	6	4	0.25	a
Wohn-Gewerbezone ¹⁾							
Wohnbauten	10.50	8.00	18	6	4	0.4	b
Gewerbebauten	11.00	8.00	30	6	4	0.6	b
Gewerbezone	13.50	10.50	40	5	5	-	b
Zone f. Öff. Bauten u. Anlagen	-	-	-	8	4	-	b

¹⁾ Bei gemischten Bauten galten die Bestimmungen der Wohnbauten.

²⁾ Bei gegenüberliegenden Holzfassaden sind die Grenzabstände der Gebäudeversicherung zu beachten.

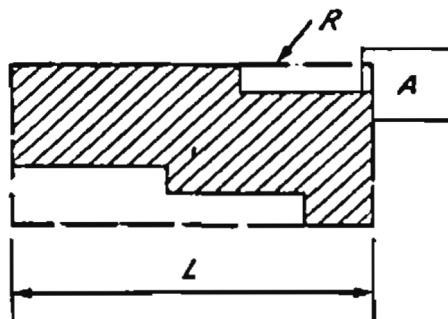
Art. 49

Gebäudehöhe



Art. 51

Gebäudelänge



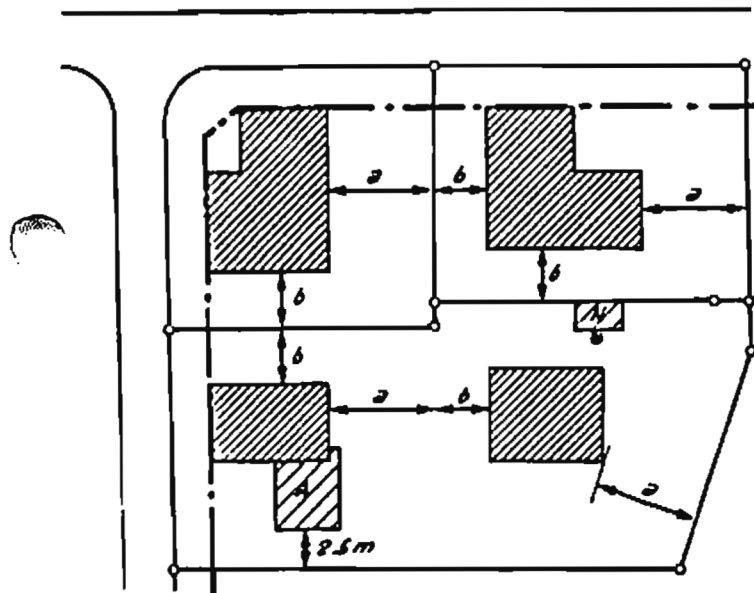
R = das Gebäude begrenzende
kleinste Rechteck

L = Gebäudelänge

A = Anbau kleiner als 60 m^2 Grundfläche
max. Höhe 3.0 m

Art. 52, 53, 54

Grenz- und Gebäudeabstand, An- und Nebenbauten



N = Nebenbauten

A - Anbauten

a = grosser Grenzabstand

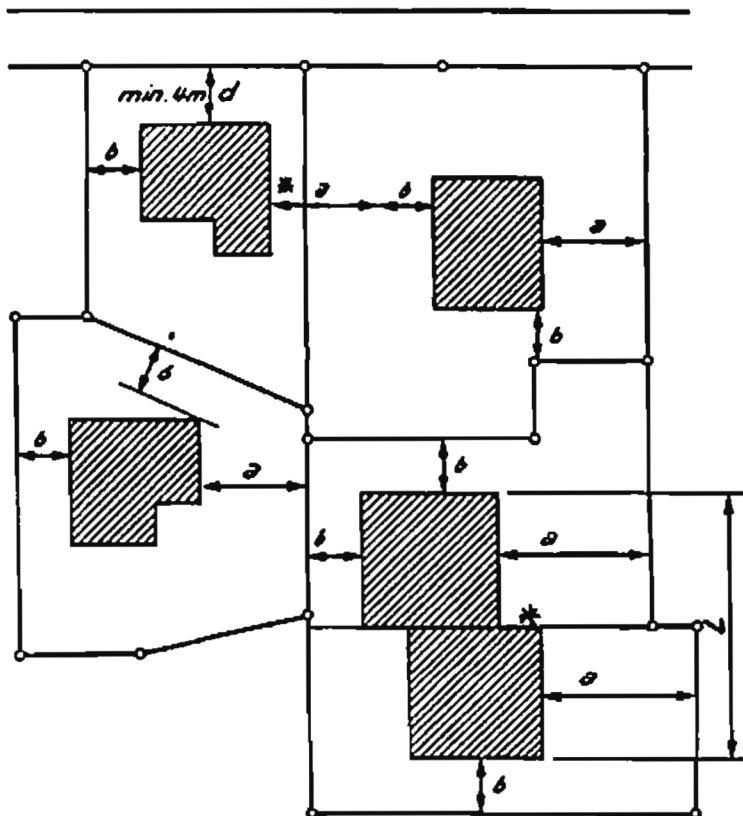
b = kleiner Grenzabstand

$a+b =$ Gebäudeabstand

 d = Strassenabstand

* Zustimmung Nachbar

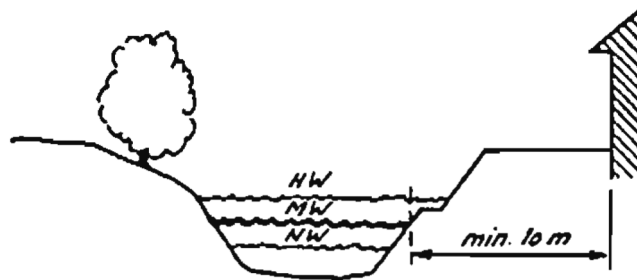
Näherbaurecht, Grenzbaurecht



min. 4m d

Art. 55 Abstand von Waldrändern und Gewässern

Gewässerabstand:



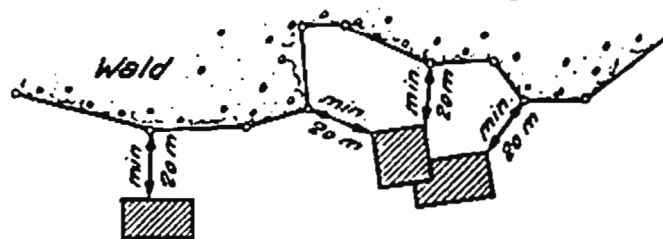
HW = Hochwasserstand

MW = Mittlerer Wasserstand

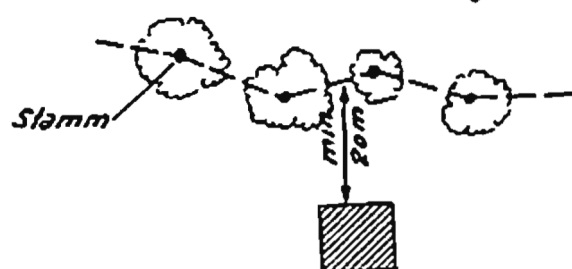
NW = Niederwasserstand

Waldrandabstand:

Grundbuchvermessung

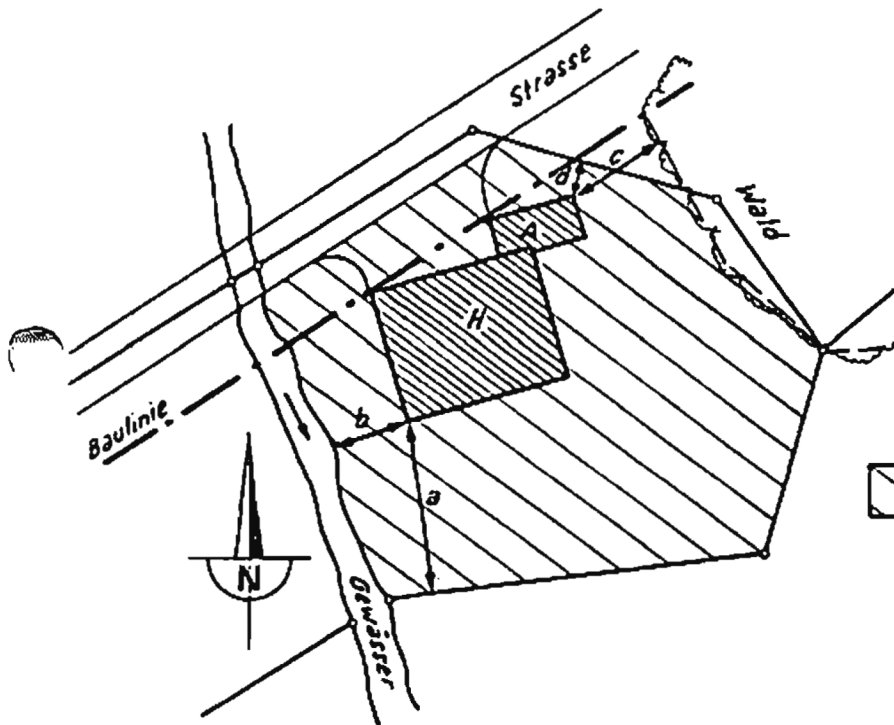


keine Vermessung



Art. 56

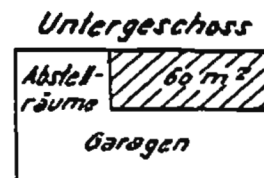
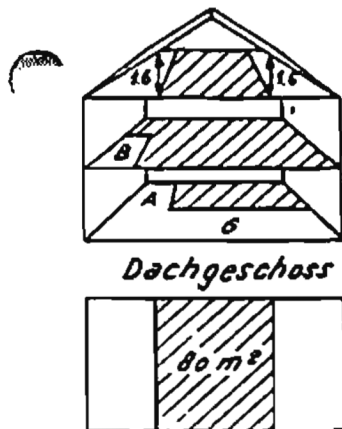
Ausnutzungsziffer



- a = grosser Grenzabstand
- b = Gewässerabstand
- c = Waldrandabstand
- d = Grenzabstand bei Anbauten

- H = Hauptgebäude
- A = Anbau

 Nettobaufläche

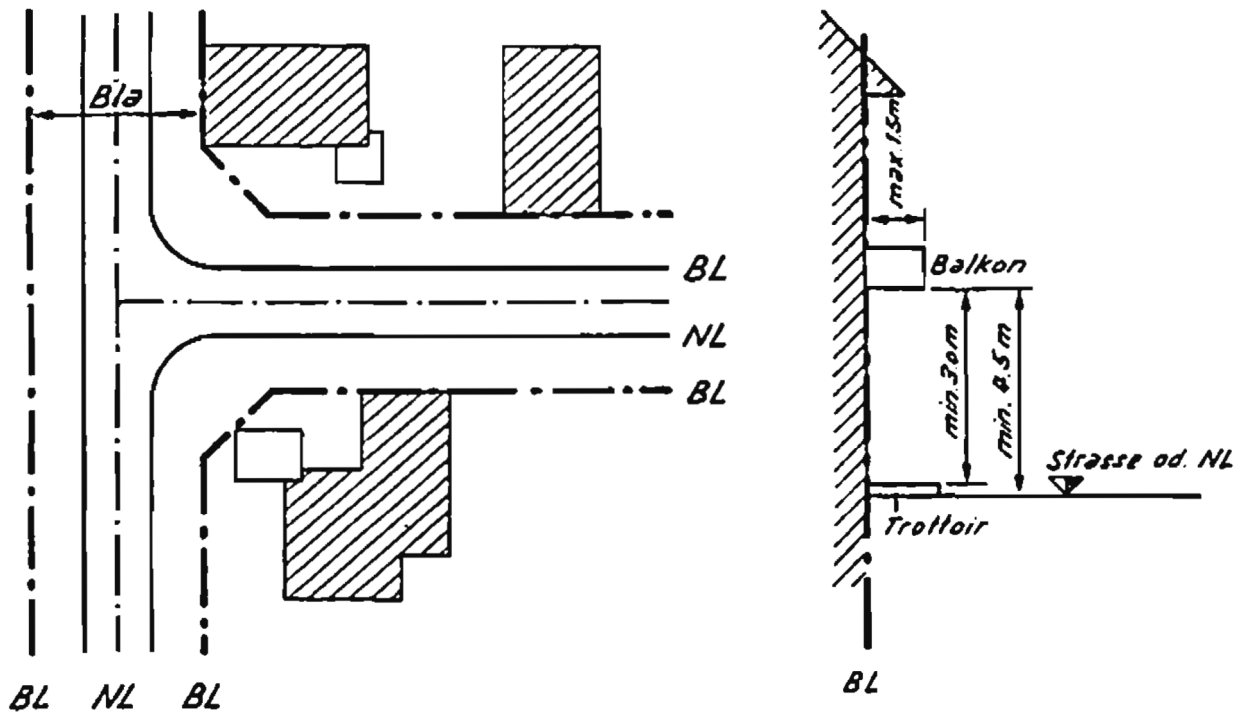


Beispiel:

Dachgeschoss	80 m²
Obergeschoss	160 m²
Untergeschoss	60 m²
Bruttogeschossfläche	300 m²
Parzellenfläche	680 m²
1. Strassenfläche	50 m²
1. Waldfläche	30 m²
Nettbaufläche	600 m²

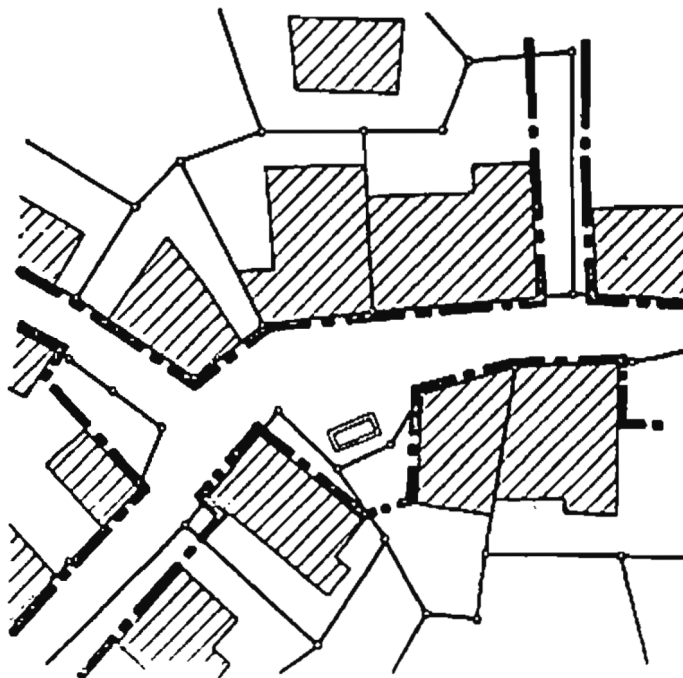
$$\text{Ausbauziffer } a = \frac{\text{Bruttogeschossfläche } 300 \text{ m}^2}{\text{Nettbaufläche } 600 \text{ m}^2} = \underline{0.50}$$

Art. 73, 75 *Bau- und Niveaulinien*



BL = Baulinie , *NL* = Niveaulinie , *Bla* = Baulinienabstand

Art. 76 *Baugestaltungslinien*



Inhaltsverzeichnis

A. Dorfgebiet

Einleitung	Seite 44
a) Dachgestaltung	45
b) Dachaufbauten	46
c) Bedachungsmaterial	
d) Fassadengestaltung	47
e) Bauvolumen	48
f) Firstrichtungen	
g) Fensteröffnungen	49
h) Balkone	50
i) Anbauten	51

B. Wiesner Alp

a) Einleitung	52
b) Allgemeines	52
c) Bedachungsmaterial	52
d) Türöffnungen	53 + 54
e) Fensteröffnungen	53

Einleitung

Hinweise für Um-, Neubauten und Renovationen sollen allen, die sich mit dem Bauen befassen, ein Hilfsmittel für die Entscheidungen sein. Diese Richtlinien versuchen aufzuzeigen, auf was es bei der Gestaltung im besonderen ankommt. Sie sind Empfehlungen an die Bauherrschaft und Baubehörden und sollen Anregung zur Erhaltung der wertvollen Bauten der Gemeinde sein. Der Sinn dieser Richtlinien besteht nicht darin, die Neubauten von Altbauten zu kopieren. Als Grundziel soll aber die Einordnung und Eingliederung von Neubauten gesetzt werden. Die zeichnerisch dargestellten Gestaltungshinweise sind nicht vollständig.

Das Gestaltungsprinzip, ihre Wahl und Gestaltung ist im Einzelfall zu prüfen.

Bei den bezeichneten Gebäuden in der Dorf- und Kernzone ist bei Um- sowie bei Neubauten das Gestaltungsprinzip bereits bei der Projektierung (also vor Eingabe des Baugesuches) zu berücksichtigen.

Diese Hinweise sind nicht abschliessend, sie stellen eine Erläuterung zum verbindlichen Baugesetzartikel dar.

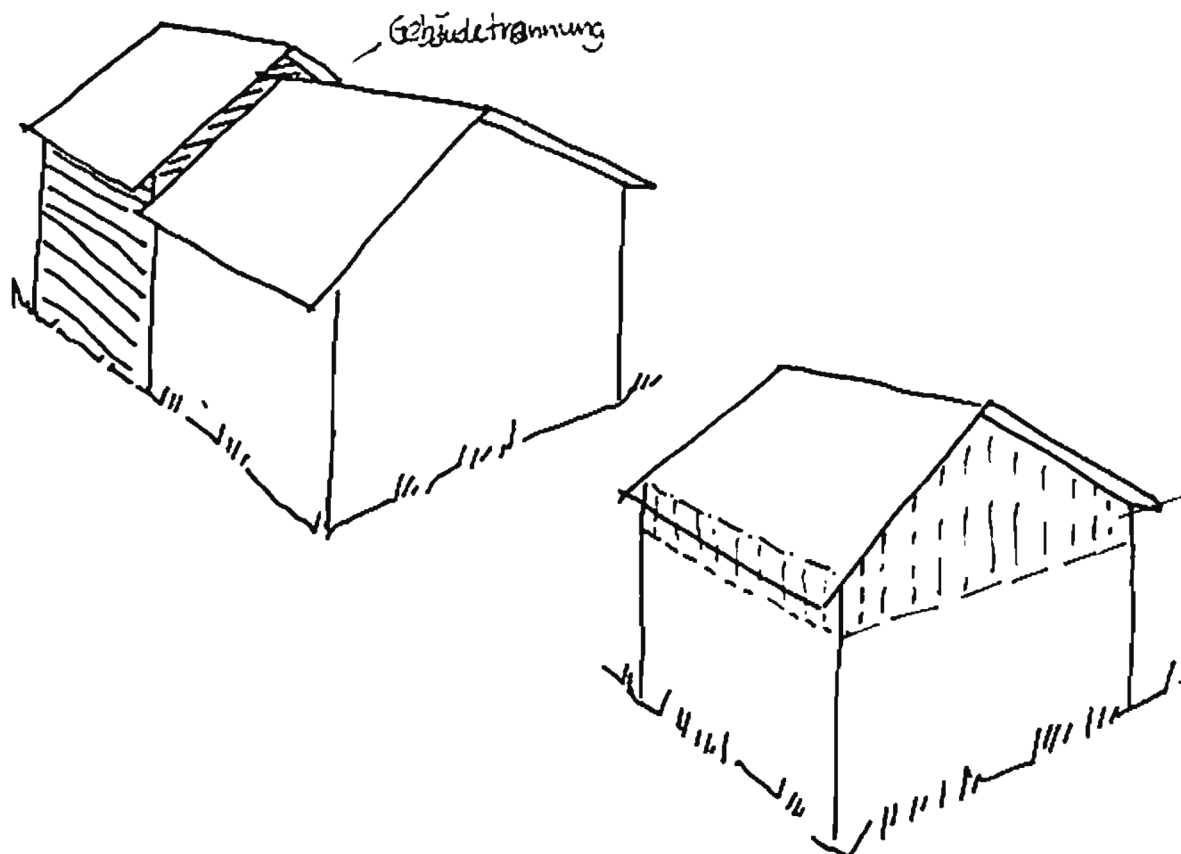
a) Dachgestaltung

Die Dachformen prägen im wesentlichen den Einzelbau und das Dorfbild. Besonders wenn das Dorfbild, wie in Wiesen, von allen Seiten- und Höhenlagen begutachtet werden kann und dem Beschauer ein Gesamteindruck vermittelt wird.

Die bestehenden Bauten weisen eine flache Dachneigung auf, und im Bereich der Trennung des Wohn- und Stallteiles ist ein Absatz, welcher unbedingt beibehalten werden sollte.

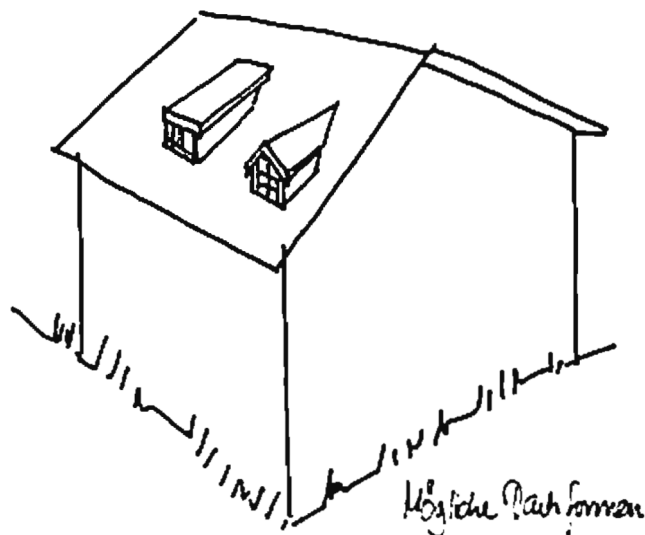
Bei Nebenbauten soll darauf geachtet werden, dass es Satteldächer sind, die beidseits eine gleiche Neigung aufweisen. Eine der Bautradition entsprechende Ausbildung von Dachrinnen, Traufhöhen, Dachvorsprung und Aufbauten wie Lukarnen und Kaminen sollte beachtet werden.

In der Regel kein Herunterziehen des Bedachungsmaterials über Traufe und Firste oder Fassadenteile.



b) Dachaufbauten

Pro Dachseite darf höchstens ein Dachaufbau errichtet werden. Dieser ist so anzuordnen, dass er nicht an den Dachrand oder den Dachgiebel stösst. Die Dachaufbauten sind mit demselben Material einzudecken wie das Hauptdach.



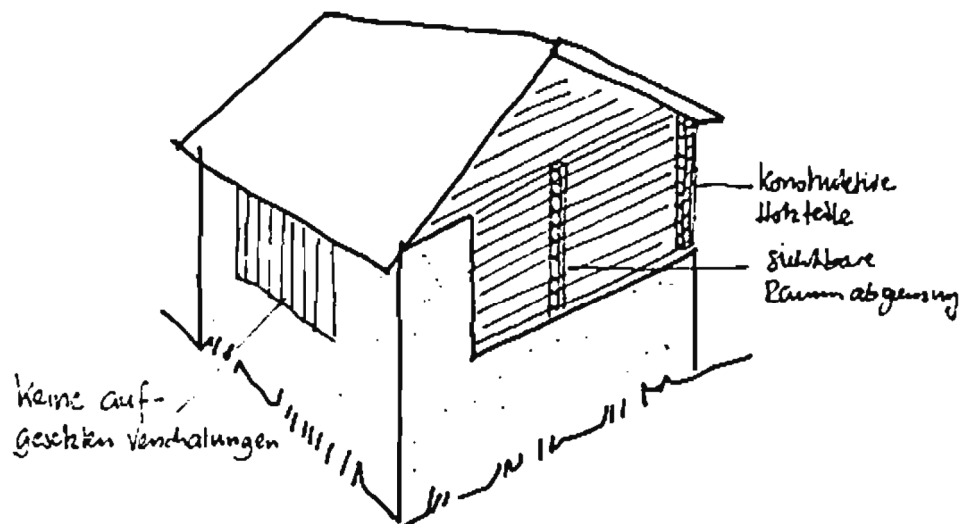
c) Bedachungsmaterial

Bei der Wahl des Bedachungsmaterials kann eine grosse Entwicklung abgelesen werden, so ist doch bis 1930 alles Schindeln gedeckt. Der später benutzte Tonziegel hat sich anscheinend nicht bewährt, deshalb wurden die meisten Neueindeckungen in Eternit ausgeführt. Im Oberdorf wurden in den Jahren 1979 und 1980 mehrere Häuser und Ställe mit dem dunkeln Eternit eingedeckt.

d) Fassadengestaltung

Wohnbauten

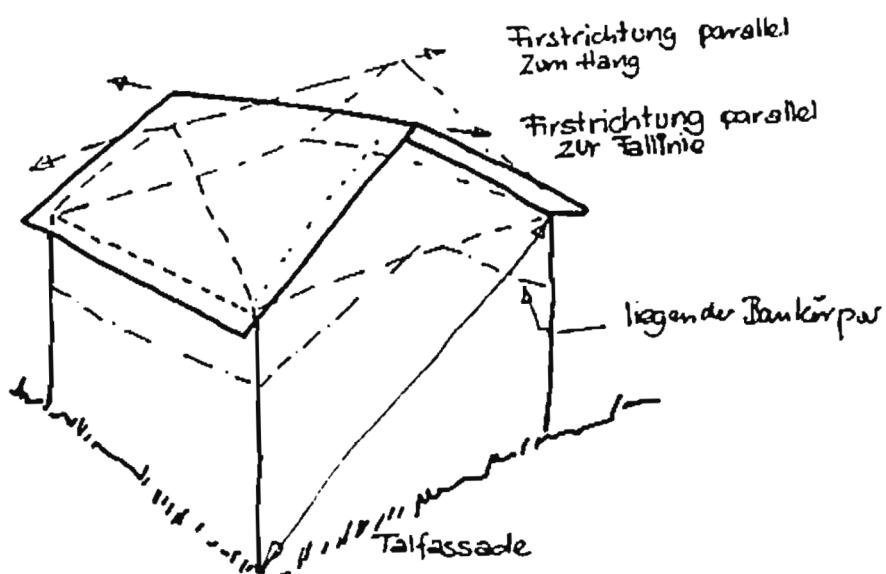
An der Fassade ist das Holz nur als konstruktiver Bauteil zu verwenden. In der Regel keine nordischen Holzverschalungen oder Verschalungen aus fremden Materialien verwenden. Raumabgrenzungen können auch auf der Fassade mit der Konstruktion sichtbar gemacht werden.



Bei vorhandenen Stallbauten ist darauf zu achten, dass der Rundholzstrick beibehalten wird. Nur so kann der ursprüngliche Charakter erhalten werden; also keine Verschalungen oder Vormauerungen.

e) Bauvolumen

Die talseitige Proportion des gesamten Baukörpers sollte quadratisch oder stehend sein.
In der Regel sind keine talseitige Fassaden mit liegenden Proportionen zu bewilligen.



f) Firstrichtungen

Die Firstrichtung soll bei Einzelbauten parallel zur Falllinie gewählt werden. Bei langen oder zusammenhängenden Bauten soll keiner, durch eine Abstufung oder durch Versetzen der Bauten, überdimensionalen Talfassade entsprochen werden. Im Notfall kann das ganze Gebäude parallel zum Hang erstellt werden, was je nach Topographie entschieden werden kann.

g) Fensteröffnungen

Die Fenster in Neubauten sollen einfach gestaltet werden und sind regelmässig mit einem Ordnungsprinzip anzuordnen. Keine ueberdimensionierte oder regellose Fensteranordnungen. Eckfenster sind unbedingt zu vermeiden. Dachfenster sind in dieser Höhenlage und derart langen Winter ungeeignet.

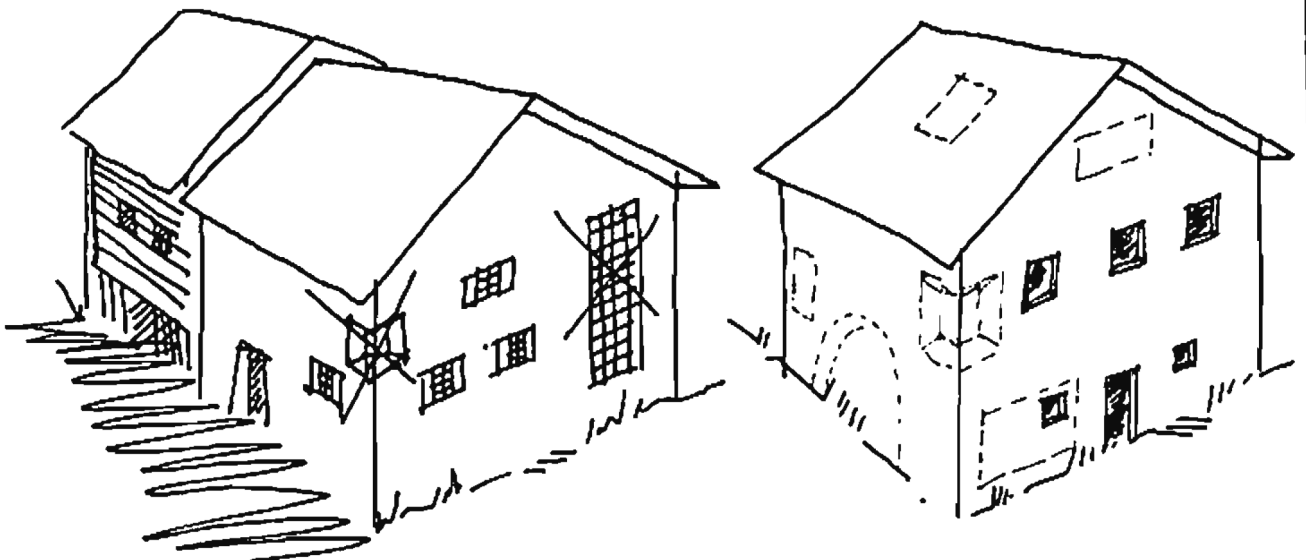
An den Fensteröffnungen kann die Raumeinteilung des Geschosses abgelesen werden.

Deshalb ist zu achten, dass bei traditionellen Gebäuden folgende Voraussetzungen berücksichtigt werden:

- a) einfache Fensteröffnungen mit einer der Fassadengrösse entsprechenden Aufteilung
- b) nicht zu stark systematisieren oder gar Symmetrisch anordnen
- c) Proportionen und Grösse studieren und nicht überdimensionieren
- d) bei allen Fenstersprossen am äussersten Glas anbringen.

Keine aufgeklebten oder herausnehmbaren verwenden.

Bei Stallbauten ist darauf zu achten, dass vorhandene Fensteröffnungen wieder verwendet werden. An den Fassaden sind nur kleine, versprossste Fenster anzubringen, deren Grösse sollte das Mass Höhe/Breite 80 x 60 cm nicht übersteigen. Bei Eckpfeiler-Ställen dürfen die Fenster im Mauerwerk nicht zu einer optischen Trennung des Mauerwerks führen.



h) Balkone

Auskragende Balkone mit Kragbalken oder mit Stützbalken abstützen.

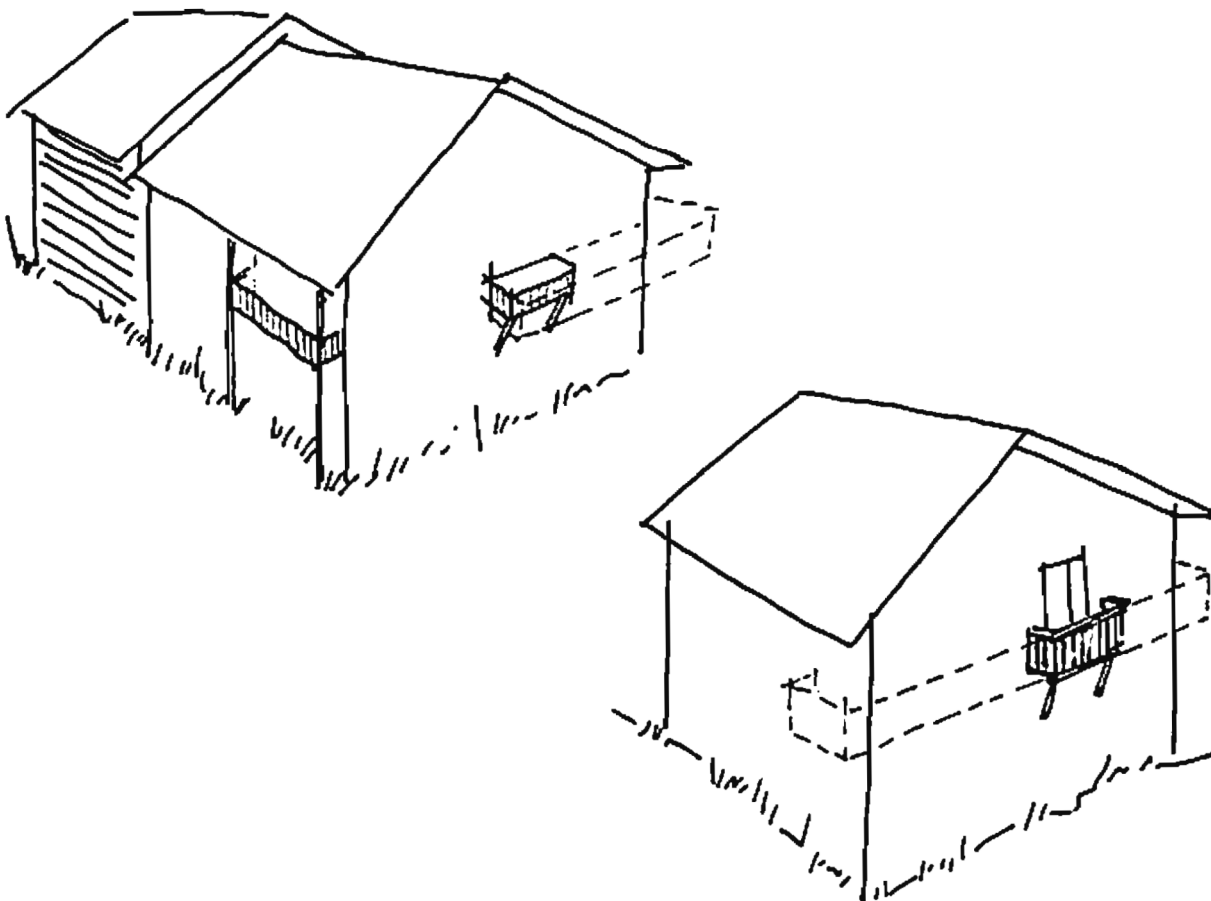
Nur kleine Balkone an der Giebelfassade erstellen.

Auf der Traufseite sind durchgehende Lauben durchaus denkbar (siehe Haus Paul Jud).

Auf der Giebelfassade sind keine über die ganze Länge führende oder sogar um die Ecke gezogene Balkone zu bewilligen.

Bei Aufbauten sind die Balkonbrüstungen mit verzierten Brettern zu verkleiden.

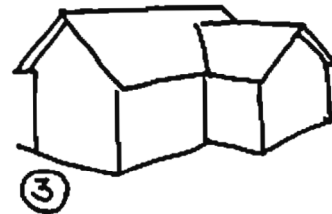
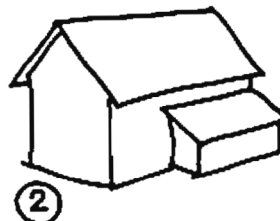
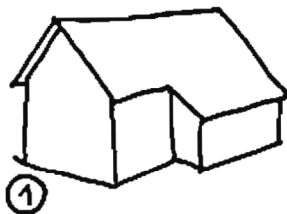
Defekte Brüstungen sollten mit vorhandenem Motiv ergänzt werden, keine neuen Formen einführen.



1) Anbauten

Bei der Anordnung von Anbauten und Erweiterungen sollte auf die nachstehenden Punkte Rücksicht genommen werden.

1. Der Anbau kann unter Verlängerung der Dachfläche angebracht werden. Unter dem Schleppdach sind ein bis zwei Drittel der Traufseite möglich.
2. Als weitere Variante kann der Anbau an das Gebäude mit einem Schleppdach eingeschossig angeschoben werden.
3. Ist eine Erweiterung unter einem Giebel, der rechtwinklig zum Hauptgiebel steht und ca. 1/3 unter diesem First gehalten wird.



a) Einleitung

Das Gebäude darf durch den Umbau weder in der Form noch im Volumen verändert werden; sein bisheriger Charakter ist zu wahren. Die Neugestaltung von aussen, sichtbarer Gebäudeteile, ist in Form, Material und Farbe in ortüblicher Weise vorzunehmen.

b) Allgemeines

Mögliche Neubauten müssen der üblichen Typologie Rechnung tragen. Nur die defekten und faulen Holzteile sollten ausgewechselt werden. Die neuen angewendeten Holzteile sollen naturbelassen werden, so dass eine natürliche Färbung entsteht, Farblose Behandlungsmittel könnten eine natürliche Verfärbung verhindern.

Bauteile, welche als handwerkliche Bautradition bezeichnet werden, sollen wieder verwendet werden und als Vorbild dienen. Die schlichte bäuerliche Gestaltung der Bautradition soll unbedingt beibehalten und gefördert werden.

c) Bedachungsmaterial

Durch einen rechtzeitigen Unterhalt ist eine sinnvolle Möglichkeit gegeben, das Schindeldach zu erhalten. Beim Umdecken des Daches soll dies nach den Vorschriften der Brandversicherung stufenweise durchgeführt werden. Es besteht auch die Möglichkeit, das Schindelspalten selber vorzunehmen. Vorhandene Holzbrettschindeln wenn möglich fachgerecht wiederverwenden. Bei Wiederaufbau von Bauten soll als Bedachungsmaterial Eternitschindeln den Tonziegeln vorgezogen werden.

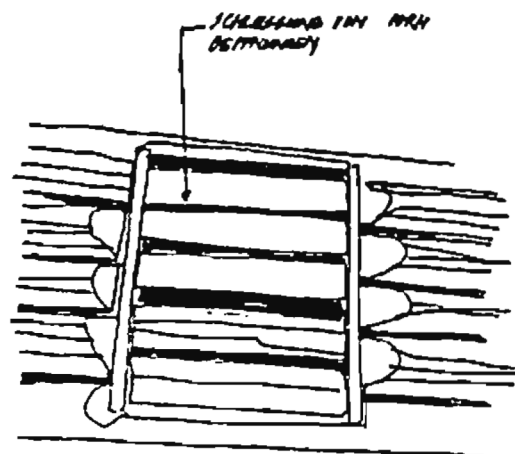
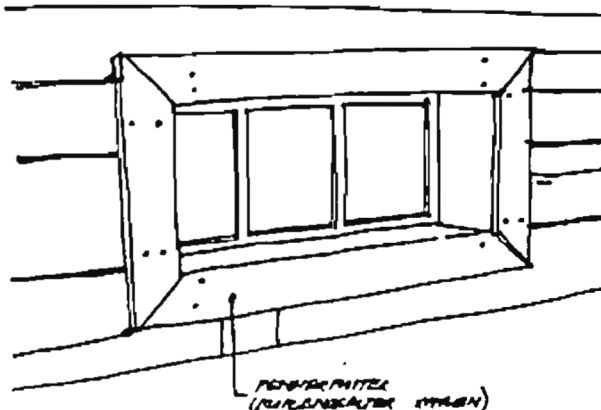
d) Türöffnungen

Bestehende Türöffnungen sind in ihrer ursprünglichen Dimension und Form beizubehalten, und nur diese dürfen für diesen Zweck verwendet werden.

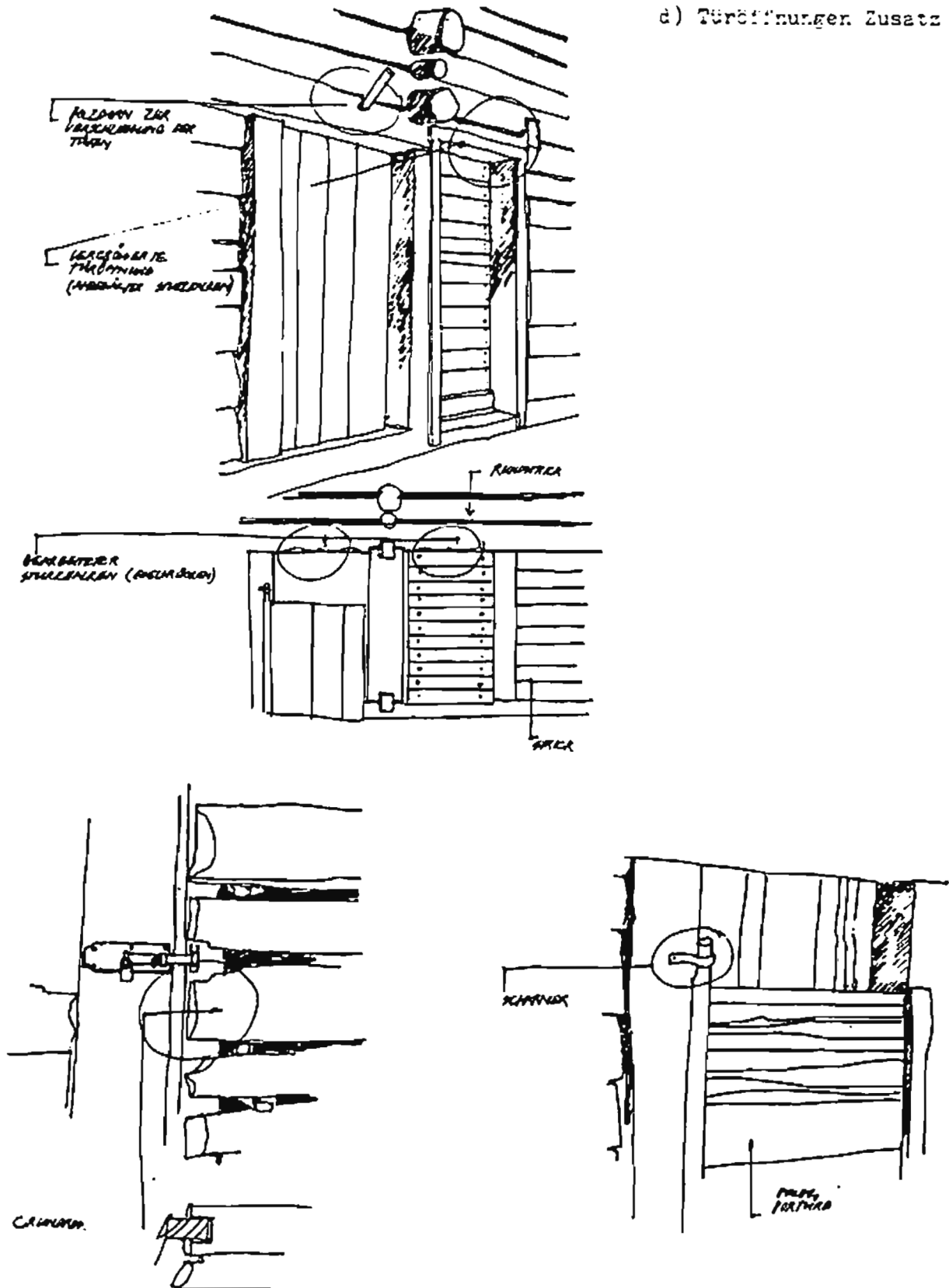
- Auf der Talfassade sind zwei nebeneinander liegende Türöffnungen und bergseits das Scheunentor zum Heustall.
- Die Sturzbalken dürfen nicht ausgeschnitten werden.
- Neue Türen sollen sich der vorhandenen Öffnung anpassen und sind schlicht zu gestalten.
- Die Beschläge sind einfach auszuführen und nicht mit aufdringlichen aus Schmiedeisen oder Messing auszuführen.

e) Fensteröffnungen

Beim Erstellen von neuen Fensteröffnungen sind diese auf ein zu beschränken. Bei der Standortwahl soll auf die Fassadengestaltung geachtet werden und die Fenster sind gestalterisch reibungslos zu integrieren. Die Dimension darf das Mass 70 x 70 cm nicht übersteigen. . Keine liegenden Fenster, möglichst wenig Formatformen an einem Objekt. Bei grösseren Fenstern ab 30 x 30 cm sind Setzhölzer und Futterrahmen zu konstruieren und Sprossen anzubringen. Nicht mehr benutzte Fensteröffnungen sind mit der Fassade entsprechendem Material zu schliessen.



d) Türöffnungen Zusatz



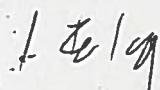
Gemeinde Wiesen

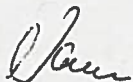
Entwurf Baugesetzes - Artikel /genehmigt an der Gemeindeversammlung vom 1.2.96

Art.... Abbau- und Materialablagerungszone

- ¹ Die Abbau- und Materialablagerungszone umfasst die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe sowie die für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmten Flächen. Andere Materialien dürfen nicht abgelagert werden.
- ² Die Erstellung von Bauten ist nicht gestattet.
- ³ Die Gestaltung der Abbau- resp. der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Materialentnahme resp. der Materialablagerung oder der einzelnen Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des gesamten Geländes und den Schutz der Umgebung werden im generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- ⁴ Die Abbau- und Ablagerungsflächen sind nach der Materialentnahme resp. der Materialablagerung gemäss generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

A. Palmy, Präsident


A. Danuser, Aktuar



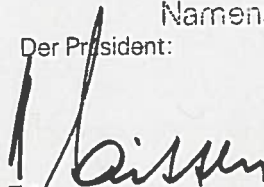


Von der Regierung genehmigt gemäss
Beschluss vom 15.4.97 Nr. 688

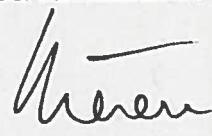
Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Dr. Maissen



Dr. Riesen

2009.xx

Nachtrag VII zum BauG der Landschaft Davos vom 4. März 2001

An der Landschaftsabstimmung vom 26. September 2010 angenommen

*I. Das Baugesetz der Landschaft Davos Gemeinde¹ vom 4. März 2001 wird wie folgt geändert:***Art. 81 (geändert)**

- Ruhezone Die Ruhezone Wild umfasst ausgedehnte Gebiete, in denen sich Wildtiere vom 20. Dezember bis 30. April ungestört aufhalten können.
- Wild
- a) Umfang In den Ruhezeiten gelten während der Ruhezeit folgende Einschränkungen:
- a) Das Betreten ist nur auf den bezeichneten Wanderwegen erlaubt; Hunde sind auf den bezeichneten Wegen an der Leine zu führen;
 - b) Das Betreten resp. Befahren mit allen Arten von Schneesportgeräten (inkl. Schneeschuhen) ist verboten;
 - c) Das Überfliegen mit Fluggeräten wie Deltaseglern, Gleitschirmen etc. hat in gebührender Höhe zu erfolgen.
- Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, Zugang und Zufahrt zu Privateigentum sowie Jagd und Hege bleiben gewährleistet. Die Erstellung touristischer Bauten und Anlagen ist ausgeschlossen.

Art. 81a (neu)

- b) Ordnungsbussen In Ergänzung zum ordentlichen Strafverfahren gemäss diesem Gesetz oder dazu erlassener Ausführungsbestimmungen kann der Grosse Landrat Verletzungen der Ruhezeiten Wild als Ordnungsbussen mit einem Bussentarif² ausgestalten.
- Das Verfahren richtet sich in diesem Fall nach dem Landschaftsgesetz über öffentliche Ruhe und Ordnung vom 27. November 2005³.

*II. Art. 43 im Baugesetz der Gemeinde Wiesen, das gemäss Fusionsvertrag weiterhin Gültigkeit hat, wird aufgehoben.⁴**III. Dieser Nachtrag bedarf der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.⁵**IV. Der Nachtrag tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.***GEMEINDE DAVOS**

Der Landammann


Hans Peter Michel

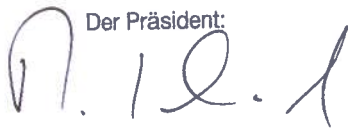
Der Landschaftsreiber


Michael Straub¹ DRB 60² DRB 31.1³ DRB 31; insbesondere Art. 23ff.⁴ Fusionsvertrag zwischen Wiesen und Davos vom⁵ Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom genehmigt.

Von der Regierung genehmigt gemäss
Beschluss vom 8.3.2011 Nr. 224

Namens der Regierung

Der Präsident:



Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:



Dr. C. Riesen

