

Bauverordnung

vom 2. Oktober 1996

Der Staatsrat des Kantons Wallis

eingesehen den Artikel 57 Absatz 2 der Kantonsverfassung;
eingesehen die Artikel 5, 13, 14, 18, 34 und 58 des Baugesetzes vom
8. Februar 1996;
auf Antrag des Baudepartements,

verordnet:

1. Kapitel: A. Allgemeines

Art. 1 Gegenstand - Zweck

¹ Die Bauverordnung (nachstehend Verordnung) enthält die Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz, soweit dafür nicht besondere Gesetze und dazugehörige Ausführungsbestimmungen bestehen.

² Die Verordnung bezweckt die Durchsetzung des Baurechts und die Wahrung der öffentlichen Ordnung im Bauwesen für das ganze Kantonsgebiet.

³ Das Gesetz über das Verwaltungungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege findet Anwendung, sofern die Verordnung keine besonderen Bestimmungen enthält.

Art. 2 Vorbehalt zu Gunsten des Gemeinderechts

¹ Die Gemeinden erlassen im Rahmen des übergeordneten Rechts ergänzende Bestimmungen zum Baugesetz und zur vorliegenden Verordnung.

² Sie können abweichende Vorschriften erlassen, wenn es das Baugesetz und die Verordnung ausdrücklich vorsehen.

Art. 3 Gemeindebehörde

¹ Gemeindebehörde im Sinne des Baugesetzes und der Verordnung ist der Gemeinderat.

² Zur Erfüllung ihrer Aufgaben können sich die Gemeinden nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeindeordnung zusammenschliessen.

B. Begriffe und ihre Bedeutung

Art. 4 Glossar

¹ Das Glossar präzisiert die Grundbegriffe und die Berechnungsweisen.

² Es ist vorliegender Verordnung beigeheftet.

³ Der Staatsrat führt es nach und ergänzt es, sofern dies notwendig ist.

Art. 5 Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl der Bruttogeschossfläche (die gesamte anrechenbare Bruttogeschossfläche) und der Landfläche (beanspruchte Fläche des Baugrundstückes).

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe der unmittelbar dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

³ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile in der Bauzone.

⁴ Die Gemeinden können in ihren Baureglementen bestimmen, dass Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, für die Berechnung der Ausnützungsziffer als anrechenbare Landflächen miteinbezogen werden können. Die enteignete Fläche darf nicht mehr als 20% der überbaubaren Landfläche ausmachen.

⁵ Die Gemeinden können in ihren Baureglementen bestimmen, dass für Sondernutzungspläne (Quartier- und Detailnutzungspläne) zufolge der durch eine Gesamtlösung entstehenden Vorteile ein angemessener Ausnützungszuschlag gewährt wird.

Art. 6 Energiesparmassnahme

Die Gemeinden können in ihren Baureglementen für die Berechnung der Ausnützungsziffer abweichende Bedingungen vorsehen, sofern in den Bauvorhaben namentlich aufgezeigt wird, dass der Heizungsenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Richtlinien liegt.

Art. 7 Nutzungsübertragung

¹ Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

² Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 8¹ Register – Verzeichnis

Die Gemeinde führt durch einen Registerhalter oder einen Gemeinderat einen genannten Beauftragten:

1. Ein Register, welches enthält:
 - a) das Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone;
 - b) das Verzeichnis der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

Dieses Register ist regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen. Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

2. Ein Verzeichnis, welches alle durch den Gemeinderat und die Kantonale Baukommission erteilten Bewilligungen enthält (unter Angabe der topographischen Koordinaten, der Parzellen- und der Plannummer).

C. Erschliessung

Art. 9 Erschliessung im allgemeinen - Anforderungen

¹ Das Baugrundstück muss erschlossen sein.

² Die Erschliessungen müssen den Anforderungen des Gesetzes genügen und technisch sowie rechtlich sichergestellt sein.

³ Im einzelnen richten sich die Anforderungen an die Erschliessung nach der Spezialgesetzgebung des Bundes, des Kantons und der Gemeinde.

Art. 10 Sicherstellung

¹ Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn

- a) sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden;
- b) die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind.

² Bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden gilt die Erschliessung ebenfalls als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.

Art. 11 Bestehende Erschliessung

Erschliessungsanlagen gelten als genügend, wenn die durch neue Bauvorhaben oder Umbauten bedingte Mehrbelastung durch die bestehenden Erschliessungsanlagen aufgenommen werden kann.

2. Kapitel: Verfahren für die Erstellung der kommunalen Inventare besonders schutzwürdiger Objekte

Art. 12¹ Erlass - Publikation

¹ Die Gemeinden können in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen die in Artikel 18 des Baugesetzes vorgesehenen Inventare erstellen.

² Die Inventare und dazugehörigen Vorschriften werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt und in der Standortgemeinde gemäss Ortsgebrauch.

³ Die Einsprachen sind begründet und schriftlich innert 30 Tagen nach Veröffentlichung im Amtsblatt an den Gemeinderat zu richten. Zur Einsprache berechtigt sind Personen gemäss Artikel 40 des Baugesetzes.

Art. 13 Wirkung der öffentlichen Auflage

Vom Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Inventare bis zum Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsentscheides darf am Zustand der im Inventar aufgeführten Objekte nichts geändert werden.

Art. 14 Einspracheverfahren

¹ Das Einspracheverfahren umfasst eine Einspracheverhandlung.

² Kommt keine Einigung zustande, entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen, sofern sie nicht privatrechtlicher Natur sind oder eine Entschädigung zur Folge haben.

³ Er bereinigt nötigenfalls die Inventare und die dazugehörigen Vorschriften.

⁴ Die Einspracheentscheide des Gemeinderates können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung Gegenstand einer Beschwerde an den Staatsrat bilden.

Art. 15 Genehmigung

¹ Der Gemeinderat überweist die Inventare und dazugehörigen Vorschriften zusammen mit seinem Entscheid und den Einspracheakten dem Staatsrat zur Genehmigung. Er legt den Akten einen erläuternden Bericht bei.

² Der Staatsrat prüft sie auf ihre Rechtmässigkeit hin und auf Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan.

Art. 16 Veröffentlichung - Wirkung

¹ Nach Eintritt der Rechtskraft werden die vom Staatsrat genehmigten Inventare im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht. Sie werden ab diesem Zeitpunkt behörde- und grundeigentümlerverbindlich.

² Die Inventare können bei der betreffenden Gemeinde eingesehen werden.

Art. 17 Andere Inventare

¹ Die aufgrund besonderer Gesetzgebung des Bundes und des Kantons erstellten Inventare bleiben vorbehalten.

² Objekte, deren Schutz noch nicht geregelt ist, können im Baubewilligungsverfahren besonderen Nebenbestimmungen unterstellt werden.

Art. 18¹ Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen

¹ Bildet ein Bauvorhaben Gegenstand eines Inventars des Bundes oder des Kantons, so überweist die Gemeinde die Bauakten an das kantonale Bausekretariat, welches die kantonalen Dienststellen konsultiert.

² Im Bereich archäologischer Fundstellen sind alle Bauvorhaben, die Bodenveränderungen bewirken oder spätere Grabungen verunmöglichen, jener Dienststelle zur Stellungnahme zu unterbreiten, welche mit der archäologischen Forschung beauftragt ist.

3. Kapitel: Baubewilligungsverfahren

1. Abschnitt: Besondere Voraussetzungen des Bauens

Art. 19¹ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

¹ Alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der bau- und planungsrechtlich relevanten Gesetzgebung fallen (in der Verordnung als «Bauten und Anlagen» zusammengefasst), erfordern eine Baubewilligung. Dieses Erfordernis gilt für folgende Bauvorhaben:

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen, wie von:
 - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
 - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, usw.), Türmen und freistehenden Kaminen, Masten, Antennen, Parabolantennen, Transformatorenanlagen sowie Freilufthoch- und Freiluftniederspannungsschaltanlagen;
 - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Leitungen;
 - d) innerhalb der Bauzonen die Mauern, einschliesslich der Stütz- und Futtermauern und Umzäunungen, gemäss der in den kommunalen Baureglementen festgesetzten Höhe oder gemäss einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe, in jedem Fall aber jene Mauern und Umzäunungen, deren Höhe über das Mass von 1,50 m hinausragen, vorbehältlich des Forstrechts;
 - e) ausserhalb der Bauzonen alle Mauern, geschlossene Umzäunungen (Pfahlzäune, Hecken, etc.), verschiebbare Umzäunungen, welche eine Länge von 5 m oder eine Höhe von 1,50 m oder eine andere gesetzlich vorgeschriebene übersteigen; das Forstrecht bleibt in jedem Fall vorbehalten;
 - f) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts, Jauchegruben und Biogasanlagen;
 - g) Hafen- und Landeanlagen und Hafendämmen, Bootsanbindestellen, Schiffsbojen, Anlagen für die Ausübung des Bade- und Wassersports;
 - h) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
 - i) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen, Harassendepots und dergleichen;
 - k) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
 - l) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
 - m) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder die Korrektur von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m² ausserhalb geschützter Gebiete;
 - n) Reklameeinrichtungen;
 - o) Hecken und Pflanzungen am Strassenrand gemäss dem Strassengesetz.

² Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes;
- b) innerhalb der Bauzonen Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) gemäss der in den kommunalen Baureglementen vorgesehenen Höhe, beziehungsweise Tiefe, jedenfalls aber Veränderungen von mehr als 1,50m;
- c) ausserhalb der Bauzonen, unter Vorbehalt von Buchstabe e, Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) die eine Fläche von 500 m² und/oder eine Höhe bzw. eine Tiefe von 1,50 m übersteigen;
- d) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- e) 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 Quellfassungen, durch Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

³ Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 20¹ Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Unter Vorbehalt strengerer kommunaler Bestimmungen bedürfen nach der Verordnung keiner Bewilligung:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 21, Abs. 2 lit. b;
3. innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften:
 - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere;
 - b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.50 m Höhe oder bis einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe;
 - c) Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von drei Monaten;
 - d) Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3 m³ Inhalt.
4. Mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

Art. 21 Änderung

¹ Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der in Artikel 19 genannten Bauten und Anlagen.

² Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

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

Art. 22¹ Zuständigkeit des Bundes

¹ Keiner Baubewilligung nach dieser Verordnung bedürfen Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung ganz oder teilweise nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen.

² Das trifft insbesondere zu für:

- a) Bauten und Anlagen, die der Landesverteidigung dienen (MG);
- b) Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen (EBG);
- c) Nationalstrassen, einschliesslich ihren Nebenanlagen, wie Tankstellen und Raststätten (NSG);
- d) Bauten und Anlagen für die Schifffahrt (BschG);
- e) Bauten und Anlagen des Luftverkehrs (LFG);
- f) Leitungsbauten der Konzessionärinnen von Fernmeldediensten (FMG) sowie die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (ElG);
- g) Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Gas- oder Brennstoffe (RLG);
- h) Atomanlagen, namentlich von Kernkraftwerken (AtG);
- i) Seilbahnanlagen die eine Bundeskonzession benötigen.

³ Sieht das Bundesrecht die Anhörung des Kantons und der Gemeinden vor, hat das kantonale Bausekretariat die Stellungnahmen der Gemeinden und der interessierten Dienst- und Fachstellen des Kantons einzuholen.

Art. 23¹ Zuständigkeit des Kantons gemäss Spezialgesetzgebung

¹ Keiner Bewilligung nach dieser Verordnung bedürfen Bauten und Anlagen, deren Bewilligung nach der Spezialgesetzgebung Gegenstand eines besonderen Verfahrens bildet, sofern dieses die öffentliche Auflage der Pläne und die Einsprachemöglichkeit vorsieht.

² Das trifft insbesondere zu für:

- a) die in Strassenplänen nach dem Strassengesetz genehmigten Strassen, Wege, Plätze und zugehörigen Nebenanlagen;
- b) die Leitungen der Wasser- und Energieversorgung, die Abwasserleitungen sowie die industriellen Leitungen und ihre Nebenanlagen (Reservoir, Pumpstationen, Stau- und Ausgleichsbecken, usw.);
- c) die im Verfahren nach dem Bodenverbesserungsgesetz vorgesehenen Massnahmen;

- d) Bauten und Anlagen, die im Plangenehmigungsverfahren nach dem kantonalen Gesetz über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte bewilligt werden;
- e) die in den Plänen nach der Gesetzgebung über die Wasserläufe festgesetzten wasserbaulichen Bauten und Anlagen;
- f) die nicht bundesrechtlich konzessionierten Luftseilbahnen mit Personenbeförderung und die Skilifte;
- g) die im Verfahren nach der Fuss- und Wandergesetzgebung vorgesehenen Bauten und Anlagen.

Art. 24¹ Recht auf Baubewilligung

¹ Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn sie:

- a) den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen;
- b) die öffentliche Ordnung nicht gefährden;
- c) den Anforderungen im Bereich des Schutzes gegen die Naturgefahren erfüllen;
- d) in ästhetischer Hinsicht befriedigen und
- e) das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

² Der Wiederaufbau, der Umbau und die Änderung bestehender Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone im Sinne der Artikel 19 und 21 der vorliegenden Verordnung dürfen nur bewilligt werden, wenn diese unter Einhaltung des bei der Ausführung der Bauarbeiten anwendbaren Baubewilligungsverfahrens erstellt worden sind.

2. Abschnitt: Kantonale Organe**Art. 25 Kantonale Baukommission - Aufgaben**

¹ Die kantonale Baukommission hat die Aufgabe, Bauten und Anlagen, deren Beurteilung nach Massgabe von Artikel 2 des Baugesetzes in ihre Zuständigkeit fällt, zu bewilligen oder zu verweigern.

² Im Rahmen dieser Zuständigkeit übt sie die Baupolizei durch das kantonale Bausekretariat aus.

³ Sie arbeitet mit den kantonalen Dienststellen und den vom Staatsrat ernannten oder anerkannten Kommissionen zusammen.

Art. 26¹ Zusammensetzung und Organisation

¹ Die kantonale Baukommission besteht aus sieben Mitgliedern, nämlich aus:

- vier Vertretern der kantonalen Dienststellen, die mit der Raumplanung, dem Hochbau, dem Landschaftsschutz und den Rechtsfragen des zuständigen Departements beauftragt sind;
- drei Mitgliedern, die aus den drei Kantonsteilen und ausserhalb der kantonalen Verwaltung zu wählen sind.

² Die Vertreter der kantonalen Dienststellen können sich ausnahmsweise vertreten lassen.

³ Die Mitglieder der kantonalen Baukommission, ihr Präsident und ihr Vizepräsident werden vom Staatsrat für die Dauer einer Verwaltungsperiode ernannt. Ihr Mandat kann erneuert werden.

⁴ Die kantonale Baukommission verhandelt gültig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie kann einzelne Untersuchungshandlungen ihren Mitglieder, einer Dienststelle des mit dem Bauwesen beauftragten Departements oder dem Bausekretariat anvertrauen.

Art. 27 Statut

¹ Die kantonale Baukommission ist ein unabhängiges Organ. Verwaltungsmässig untersteht sie dem mit dem Bauwesen beauftragten Departement.

² Der Staatsrat setzt die Entschädigung der Mitglieder fest.

Art. 28¹ Bausekretariat - Aufgaben

¹ Das kantonale Bausekretariat hat namentlich folgende Aufgaben:

- a) Auf der Grundlage einer Vorprüfung der ihm von den Gemeinden übermittelten Baugesuche holt es die Vormeinungen und Entscheide der kantonalen interessierten Dienststellen ein und teilt den Gemeinden innert 30 Tagen ab Erhaltung eines vollständigen Dossiers die Stellungnahmen dieser Organe mit;
- b) Es hat in Fällen der Bewilligungszuständigkeit des Bundes die Stellungnahmen der Gemeinden und der kantonalen Dienststellen einzuholen und übermittelt diese der zuständigen Behörde;
- c) Es bereitet die Bauakten vor, die eine kantonale Baubewilligung erfordern und führt das Sekretariat der kantonalen Baukommission;
- d) Es erfüllt die im 4. Kapitel dieser Verordnung vorgesehenen Aufgaben der Baupolizei.

² Die Gemeinden und die kantonalen Fachstellen können die Dienststelle, die von jenem Departement bezeichnet wird, welches mit dem Bauwesen beauftragt ist, und das kantonale Bausekretariat in Baubewilligungs- und Baupolizeisachen zur Mitwirkung anhalten oder zu Rate ziehen.

³ Das kantonale Bausekretariat übermittelt dem kantonalen statistischen Amt periodisch eine Kopie der Baubewilligungsgesuche sowie der von den kommunalen und kantonalen Baubewilligungsbehörden getroffenen Entscheide (Baubewilligungen und Bauabschläge).

Art. 29¹ Kommission für Architektur

¹ Die Kommission für Architektur ist ein Konsultationsorgan. Sie erstellt, auf Gesuch hin, den Gemeinden, der kantonalen Baukommission, den kantonalen Dienststellen und dem Staatsrat Vormeinungen. Sie übermittelt diese innert 30 Tagen ab Erhalt eines genügenden Dossiers.

² Sie setzt sich aus sieben Mitgliedern und drei Ersatzleuten zusammen, welche der Staatsrat aus den drei Kantonsteilen ernennt. Im Übrigen sind die Artikel 26 Absatz 3 und Artikel 27 sinngemäss anwendbar.

3. Abschnitt: Die Baueingabe

Art. 30 Gesuch um Auskunft

¹ Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann ein Gesuch um Auskunft bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, welches Aufschluss gibt über die Bebaubarkeit eines bestimmten Grundstückes.

² Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und ist nicht beschwerdefähig.

Art. 31¹ Baugesuch - Form

¹ Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen.

² Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.

³ Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die Pläne und die besondere Unterlagen des Bauprojektes;
- c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1: 25 000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;
- d) ein gültiger Grundbuch- oder Katasterauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern dieser für die Bewilligung notwendig ist.

⁴ Die Pläne sind zu datieren und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

⁵ Beim Wiederaufbau, beim Umbau und bei der Änderung bestehender Bauten und Anlagen ist eine Kopie der früher erteilten Bewilligungen dem Dossier beizufügen.

⁶ Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den Regeln der Baueingabe abweichen. Das Verfahren in Bezug auf die Installation von Sonnenenergiekollektoren auf bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen wird durch die Anwendung von Artikel 21 Absatz 4 des Energiegesetzes vereinfacht.

Art. 32¹ Inhalt

¹ Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Gesuchstellers oder seines Vertreters sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, ihrer überbaubaren Fläche, ihrer Koordinaten und die Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;

- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;
- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- k) die Ausnützungsziffer und die Überbauungsziffer, wenn diese in den baurechtlichen Vorschriften verlangt sind; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen;
- l) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen: 1, 2, 3...Zimmer, der Anteil von Büro-, Gewerbe- und Handwerksflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, usw.);
- m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins (BKP 2);
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

² Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein besonders schützenswürdiges Objekt nach einem Inventar (Art. 18 BauG) oder der Nutzungsplanung betrifft.

Art. 33¹ Situationsplan - Form

¹ Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von einem amtlichen Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen. Wo die Grundbuchvermessung noch fehlt, ist er auf einem vom Registerhalter unterzeichneten Abschnitt des Katasterplanes zu erstellen.

² Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 34 verlangten Angaben selber ein, so hat er diese durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer oder vom Registerhalter bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

³ Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

Art. 34¹ Inhalt

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;

- d) die in rechtskräftigen Plänen festgelegten Baulinien;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
- g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- k) einen ausserhalb des Bauplatzes legenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- l) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- m) den Standort der nächsten Hydranten;
- n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 35¹ Projektpläne - Inhalt

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

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Lüftungs-, Energie- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichen Materialien sowie der übrigen Anlagen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten unter Vorbehalt von Artikel 20.

² Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäudeteile in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neu projektierten Gebäudeteile in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

³ Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

Art. 36¹ Besondere Unterlagen

¹ Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a) bei Materialentnahme- und Ablagerungsstellen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung der Ausbeutungsstelle;
- b) für industrielle, gewerbliche und Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten weiteren Unterlagen und Angaben;
- c) bei Bauten und Umbauten von industriellen oder gewerblichen Hallen oder Gebäuden mit einer Höhe gleich oder höher als zwei Geschosse über dem Erdgeschoss: die Übertragung der erdbebensicheren Elemente auf die Pläne. Den Plänen ist das ordnungsgemäss ausgefüllte kantonale Formular bezüglich der Erdbebensicherheit von Bauwerken beizulegen;
- d) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

² Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders heiklen Verhältnissen (Einkaufszentren, Industrieanlagen, Campingplätzen, usw.) oder bei Bauvorhaben, die Naturgefahren ausgesetzt sind, kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Auskünfte verlangen, wie insbesondere zusätzliche Exemplare der Unterlagen, Angaben über das Bauprogramm, die Sicherheitsvorkehrungen und Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie alle anderen im kantonalen Richtplan verlangten Angaben.

³ Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, prüft die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage, ob die Voruntersuchung gemäss Umweltschutzrecht durchgeführt worden ist.

⁴ Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.

Art. 37¹ Ausnahmen - Grundsatz

¹ Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.

² Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung oder der kommunalen Reglemente.

Art. 38 Profilierung

¹ Die zuständige Behörde kann zur Kenntlichmachung der Lage und der äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen das Aufstellen von Profilen verlangen. 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 Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor, sind die Profile nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, es sei denn, die zuständige Behörde verfüge etwas anderes.

³ Ist ein Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Bekanntmachung nicht vorschriftsgemäss profiliert oder weichen die gestellten Profile wesentlich von den Bauplänen ab, so ist die Bekanntmachung nach Behebung des Mangels unter Ansetzung einer neuerlichen Einsprachefrist zu wiederholen.

4. Abschnitt: Vorläufige Prüfung

Art. 39 Formelle Prüfung

¹ Nach Erhalt der Baueingabe prüft die Gemeindebehörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Spätestens innert zehn Tagen weist sie vorschriftswidrige und unvollständige Baueingaben an den Gesuchsteller oder seinen Vertreter zur Verbesserung zurück.

² Die zuständige Behörde kann zur Verbesserung und Vervollständigung eine Frist ansetzen mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei Nichtbeachtung der Frist das Gesuch abgeschrieben wird. Der Abschreibungsentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.

Art. 40¹ Offenkundige materielle Mängel

¹ Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller oder sein Vertreter nicht beantragt hat, bewilligt werden kann, so macht ihn die Gemeindebehörde spätestens innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.

² Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller oder sein Vertreter der Gemeindebehörde innert 30 Tagen mitteilt, er beharre auf seiner Baueingabe. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen.

5. Abschnitt

A. Bauentscheid der Gemeinde

Art. 41¹ Prüfung von Amtes wegen

Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann überdies Sachverständige beiziehen oder sogar Gutachten und andere Massnahmen verlangen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.

Art. 42¹ Vernehmlassung der kantonalen Dienststellen

¹ Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, so kann sie das Gesuch in fünffacher Ausfertigung dem kantonalen Bausekretariat übermitteln, welches das Bauvorhaben den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet.

² Baugesuche betreffend Bauprojekte, die sich in ausgedehnten Gebieten befinden, die durch Naturgefahren bedroht werden, müssen dem kantonalen Bausekretariat unterbreitet werden, welches die Fachstellen anhört

³ Die begründeten Vormeinungen der kantonalen Dienststellen, welche sich auf die zwingende Anwendung von spezialgesetzlichen Vorschriften beziehen, müssen die gesetzlichen Bestimmungen, auf welche sie sich stützen, enthalten.

⁴ Im Vernehmlassungsfall teilt das kantonale Bausekretariat innert 30 Tagen nach Erhalt der vollständigen Bauakten dem Gemeinderat das Ergebnis der Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen mit. Muss diese Frist aus zwingenden Gründen verlängert werden, sind die Beteiligten unter Angabe der Gründe von dieser Fristverlängerung schriftlich zu benachrichtigen.

Art. 43 Spezialbewilligungen

Die anderen erforderlichen Bewilligungen, namentlich jene betreffend die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Strassenrechts, der Beherbergung, der Gaststätten und des Handels mit alkoholischen Getränken, der Handelspolizei und des Arbeitsrechts, sind gleichzeitig bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.

Art. 44¹ Baubewilligung oder Bauabschlag

¹ Sind die in Artikel 16 des Baugesetzes und in Artikel 24 der Verordnung genannten Voraussetzungen erfüllt, gegebenenfalls nach Kenntnisnahme der Stellungnahme der kantonalen Organe oder Dienststellen, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung.

² Er kann die Baubewilligung an Bedingungen und Auflagen knüpfen.

³ Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen des öffentlichen Rechts widerspricht.

Art. 45¹ Bauentscheid

¹ Der Bauentscheid besteht aus der Begründung, dem Dispositiv und der Rechtsmittelbelehrung.

² Die Begründung enthält:

- a) die Gründe für die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung;
- b) die Gründe für den Bauabschlag;
- c) die Stellungnahme zu den Einsprachen.

³ Das Dispositiv enthält:

- a) die Erteilung oder Verweigerung der nachgesuchten Ausnahmbewilligungen;
- b) die Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung;
- c) die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung;
- d) den Vorbehalt, dass vorgängig allenfalls andere Bewilligungen rechtskräftig werden müssen;
- e) im Fall der Teilbaubewilligung oder eines Vorentscheides die Gegenstände, die noch einer zusätzlichen Bewilligung bedürfen;
- f) den Vorbehalt der Rechte Dritter und des Beschwerderechts;
- g) den Hinweis auf eine allfällige Rechtsverwahrung;
- h) die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung;
- i) den Entscheid über die Kosten und Gebühren.

⁴ Die Rechtsmittelbelehrung enthält:

- a) den Hinweis auf Frist, Form und Instanz der Baubeschwerde;
- b) den Hinweis darauf, dass im Falle der Gewährung der aufschiebenden Wirkung von der Baubewilligung erst Gebrauch gemacht werden kann, wenn:
 - 1. das Beschwerdeverfahren beendet ist;
 - 2. die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn auf Wag und Gefahr des Baugesuchstellers hin gestattet hat (Art. 55).
- c) den Hinweis darauf, dass der Inhaber einer Baubewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen kann, wenn sie rechtskräftig geworden ist

B. Bauentscheid der kantonalen Baukommission

Art. 46¹ Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone – Projekte der Gemeinde

¹ Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sowie für Bauvorhaben, bei denen die Gemeinde Gesuchstellerin oder zu mindestens 30 Prozent Partei ist, ist eine kantonale Bewilligung erforderlich, die von der kantonalen Baukommission erteilt wird.

² Bauvorhaben, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung an das kantonale Bausekretariat weiter. Sämtliche Aktenstücke sind, von der zuständigen Behörde mit einem Sichtvermerk versehen, in fünffacher Ausfertigung zu übermitteln. Allfällige Einsprachen sind beizulegen.

Art. 47 Prüfung des Gesuches durch das KBS

¹ Das kantonale Bausekretariat (KBS) prüft das Baugesuch und konsultiert die betroffenen kantonalen Dienststellen.

² Nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens unterbreitet das kantonale Bausekretariat die Bauakten samt den Stellungnahmen der konsultierten Dienststellen der kantonalen Baukommission zur Entscheidung.

Art. 48¹ Bauentscheid der KBK

¹ Die kantonale Baukommission prüft nach Massgabe der Artikel 2 und 31 des Baugesetzes, ob das Bauvorhaben mit dem Zweck der jeweiligen Zone vereinbar ist, den Bauvorschriften der Gemeinde und den anderen anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen entspricht, oder ob die Voraussetzungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (Art. 24ff. RPG) erfüllt sind.

² Die Artikel 43 bis 45 sind sinngemäss anwendbar.

Art. 49 Frist

Die Stellungnahme der Gemeinde wird von der Gemeinde innert 30 Tagen nach der Veröffentlichung des Gesuches der KBK übermittelt und der Entscheidung der KBK wird innert zwei Monaten seit der Übermittlung der vollständigen Bauakten an das kantonale Bausekretariat eröffnet.

C. Vorentscheid

Art. 50¹

¹ Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersucht werden.

² Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt oder eines Teiles davon nötig sind.

³ Der im ordentlichen Baubewilligungsverfahren erlassene Vorentscheid ist für Dritte und die Baubewilligungsbehörden verbindlich. Er stellt eine gültige Baubewilligung für die behandelten Gegenstände dar, sofern er immer noch rechtskräftig ist und die Verhältnisse sich nicht verändert haben. Auf die noch nicht behandelten Gegenstände entfaltet dieser Entscheid seine Wirkungen erst im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens; er präjudiziert keine nicht behandelten Aspekte.

⁴ Für Teile oder Aspekte des Bauprojektes, die nicht Gegenstand des Vorentscheidsverfahrens bilden, bleibt das ordentliche Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

D. Zustellung

Art. 51¹

¹ Der Entscheid der Gemeinde wird dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, den Einsprechern und dem kantonalen Bausekretariat schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden ein Exemplar des Baugesuchsformulars sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

² Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone stellt die kantonale Baukommission ihren Entscheid dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, der Gemeinde, den konsultierten kantonalen Dienststellen sowie den Einsprechern zu. Dem der Gemeinde eröffneten Entscheid wird ein Exemplar der genehmigten Pläne beigelegt.

³ Die Entscheide werden innert 30 Tagen ab Entscheidfällung dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, sowie den Einsprechern von der Gemeinde beziehungsweise der KBK zugestellt.

6. Abschnitt: Gültigkeitsdauer der Baubewilligung

Art. 52¹ Sachliche und persönliche Geltung

¹ Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

² Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Die Inhaber einer Baubewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen oder vom Vorliegen von Spezialbewilligungen abhängig ist, können von dieser nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzungen ebenfalls erfüllen und in Besitze der nötigen Spezialbewilligungen sind.

³ Der Nachweis der Erfüllung besonderer Voraussetzungen wird namentlich verlangt für:

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

⁴ Ob diese besonderen Voraussetzungen durch die Inhaber einer Baubewilligung erfüllt werden, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.

Art. 52bis¹ Anschlag der Bestätigung der Baubewilligung

¹ Der Inhaber einer Baubewilligung hat ab Beginn und während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle an einem gut sichtbaren Ort eine Bescheinigung der Baubewilligung anzuschlagen.

² Diese Bescheinigung enthält die Dossiernummer, den Namen des Inhabers der Baubewilligung, die Parzellennummer oder die Ortsbezeichnung, die Umschreibung des Bauvorhabens, das Datum ihrer Ausstellung und die Gültigkeitsdauer. Ihr Inhalt ist identisch mit der ersten Seite der Baubewilligung.

Art. 53¹ Zeitliche Geltung

¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Bei Gebäuden gilt der Bau als begonnen, wenn die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

² Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und der Inhaber der Baubewilligung die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.

³ Nichtbegonnene Bauvorhaben, die im Rahmen einer Gesamtüberbauung in Form einer einzigen Baubewilligung genehmigt wurden, müssen nach Ablauf von fünf Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung erneut öffentlich aufgelegt werden.

⁴ Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus berechtigten Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid verändert haben.

Art. 54 Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

- a) keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig vorliegen;
- b) Einsprachen vorliegen:
 - 1. innert der Frist von zehn Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde;

2. im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

Art. 55¹ Vorzeitiger Baubeginn

¹ Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde, jedoch auf Wag und Gefahr des Gesuchstellers, den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten.

² Ein vorzeitiger Baubeginn ist jedoch ausgeschlossen, wenn das Bauvorhaben:

- a) ausserhalb der Bauzone liegt oder besondere Bewilligungen erfordert;
- b) ein geschütztes Baudenkmal oder Ortsbild verändert.

7. Abschnitt: Besondere Vorschriften

Art. 56¹ Beendigung der Bauarbeiten

¹ Die Bauarbeiten sind, wichtige Gründe ausgenommen, ohne Unterbruch bis zu ihrer Beendigung fortzuführen.

² Wenn die Arbeiten ohne zwingende Gründe eingestellt bleiben, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Vollendung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls den Abbruch der begonnenen Bauten mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangen.

Art. 57¹ Projektänderungen ohne Planauflage

¹ Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

² Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, so ist das Bauprojekt in seinen Hauptmerkmalen nicht mehr gleich und die Änderung muss Gegenstand eines neuen Baugesuches bilden.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen beziehungsweise die Änderung des ursprünglich bewilligten Projektes ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten.

⁴ Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die zuständige Behörde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz kann die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen.

⁵ Im Beschwerdeverfahren vor Kantonsgericht sind Projektänderungen ausgeschlossen. Vorbehalten bleibt die Befugnis des Kantonsgerichts, die Sache zwecks Prüfung der Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen oder das Beschwerdeverfahren durch Vergleich zu erledigen.

⁶ Die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung kann nach Anhörung der Beteiligten ohne neues Baugesuchverfahren gestattet werden. Erforderlich ist diesfalls eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bauvorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen berührt werden.

4. Kapitel: Die Baupolizei

Art. 58¹ Pflichten und Aufgaben

¹ Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die in der Baubewilligung gestellten Bedingungen und Auflagen eingehalten werden. Dazu kontrollieren sie insbesondere:

- a) die Einhaltung der in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen;
- b) bei Hochbauten und bei speziellen Tiefbauarbeiten nach dem Aushub der Baugrube
 - 1. das Schnurgerüst und
 - 2. der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie.
- c) während den Bauarbeiten, die Beachtung
 - 1. der Höhen und Höhenlagen
 - 2. der genehmigten Pläne
 - 3. der Sicherheitsvorschriften und der hygienischen Bedingungen, insbesondere der Arbeiterunterkünfte;
 - 4. der Pflicht, eine Beschmutzung der Fahrbahn durch den Bauverkehr tunlichst zu vermeiden beziehungsweise unverzüglich zu beseitigen.
- d) nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

² Sie veranlassen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen. Sie berücksichtigen dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

³ Sie sorgen für die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

Art. 58bis¹ Informationspflicht

¹ Die Gemeindevertreter und die kantonalen Beamten, die vom Gemeinderat, beziehungsweise vom Staatsrat, bezeichnet werden, sind verpflichtet, die Kantonale Baukommission über alle Bauarbeiten an sich ausserhalb der Bauzonen befindlichen Objekten zu informieren, die:

- a) ohne Baubewilligung,
- b) oder in Nichteinhaltung der erteilten Bewilligung,
- c) oder in Verletzung anderer Vorschriften ausgeführt werden.

² Die kantonale Baukommission orientiert die interessierte Gemeinde und die betroffenen kantonalen Dienststellen über die Weiterbehandlung der eingegangenen Anzeigen.

Art. 59¹ Wohn- und Betriebsbewilligung

¹ Bauten und Anlagen, die gemäss den Baubewilligungen und den an sie geknüpften Bedingungen und Auflagen ausgeführt worden sind, dürfen nicht vor Erteilung der Wohn- und Betriebsbewilligung bewohnt oder benutzt werden.

² Diese Bewilligung wird vom der zuständigen Behörde auf Gesuch des Eigentümers erteilt.

5. Kapitel: Befugnisse der kantonalen Aufsichtsbehörde und Beratung

Art. 60¹ Aufsichtsbehörde

¹ Vernachlässigen die Baupolizeibehörden ihre baupolizeilichen Pflichten oder sind sie nicht in der Lage, diesen nachzukommen, und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet, so hat an ihrer Stelle der Staatsrat als Aufsichtsbehörde über das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei die erforderlichen Massnahmen zu verfügen.

² Der Staatsrat setzt diesfalls den säumigen Behörden eine angemessene Frist zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Pflichten.

³ Es stehen ihm insbesondere folgende Befugnisse zu:

- a) er entscheidet im Zweifelsfall, ob ein Bauvorhaben einer Baubewilligung bedarf;
- b) er erlässt nötigenfalls Baueinstellungsverfügungen und sorgt für deren Einhaltung;
- c) er kann die Mitarbeit der Kantonspolizei verlangen.

Art. 61¹ Beratung

Dem kantonalen Bausekretariat, in Zusammenarbeit mit der Dienststelle, die von jenem Departement bezeichnet wird, welches mit dem Bauwesen beauftragt ist, und allenfalls anderer interessierten Dienststellen, obliegt die Behandlung der Baubewilligungs- und Baupolizeisachen. Es nimmt namentlich Stellung zu Fragen der Bau- und Ausnahmbewilligungspflicht, des Baubewilligungsverfahrens und der baupolizeilichen Vorschriften.

6. Kapitel: Gebühren und Kosten

Art. 62¹ Gebühren

¹ Die Gemeinden, die kantonale Baukommission und das kantonale Bausekretariat erheben für die baupolizeilichen Verrichtungen und für ihre Tätigkeit im Baubewilligungsverfahren gesonderte Gebühren.

² Die durch den Staatsrat erhobenen Gebühren sind in einem Reglement des Staatsrates festgelegt. Diese Gebühren können variieren zwischen 100 Franken im Minimum und 4'000 Franken im Maximum pro behandeltes Dossier

und pro erteilte Baubewilligung, wobei sich dieser Betrag bei komplexen Dossiers, die namentlich eine Rodungsbewilligung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordern, bis auf 15'000 Franken belaufen kann.

Art. 63¹ Kosten des Bewilligungsverfahrens und der Baupolizei

¹ Der Gesuchsteller oder sein Vertreter trägt die Kosten für die Erteilung oder die Verweigerung der Baubewilligung. Diese setzen sich zusammen aus den Gebühren gemäss den besonderen Gebührentarifen und den anderen Auslagen, insbesondere für Reisespesen, technische Untersuchungen, Expertenhonore, Post- und Telefongebühren sowie Insertionskosten.

² Dem Einsprecher können die amtlichen Kosten auferlegt werden, die er durch offensichtlich unbegründete Einsprachen verursacht hat.

³ Die Kosten betreffend die Baupolizei sind im Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege geregelt.

Art. 64¹ Kostenvorschuss

Die Gemeindebehörde und die kantonale Baukommission können jederzeit vom Gesuchsteller oder von seinem Vertreter und von den Einsprechern, unter Ansetzung einer angemessenen Frist und mit dem Hinweis, dass im Unterlassungsfalle auf das Gesuch respektive auf die Einsprache nicht eingetreten wird, einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen.

7. Kapitel: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 65 Ausführungsbestimmungen

Der Staatsrat kann auf dem Reglementswege weitere Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei erlassen. Er kann die in den Artikeln 62 ff. vorgesehenen Gebühren der Teuerung anpassen.

Art. 66 Übergangsbestimmungen

¹ Aufgrund bisherigen Rechts erteilte Baubewilligungen werden durch das neue Recht nicht berührt.

² Beim Inkrafttreten des Baugesetzes und der vorliegenden Verordnung hängige Verfahren, welche die Bewilligung von Bauvorhaben, baupolizeilichen Massnahmen, Strafverfahren oder Beschwerden zum Gegenstand haben, werden nach dem neuen Recht zu Ende geführt.

Art. 67 Inkrafttreten

Die vorliegende Verordnung unterliegt der Genehmigung des Grossen Rates und tritt gleichzeitig mit dem Baugesetz in Kraft.

So angenommen im Staatsrat zu Sitten, den 2. Oktober 1996.

Der Präsident des Staatsrates: **Serge Sierro**

Der Staatskanzler: **Henri v. Roten**

Im Grossen Rat genehmigt am 18. November 1996.

Titel und Änderungen	Publikation	In Kraft
Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 ¹ Änderung vom 7. April 2004: n.: Art. 52 <i>bis</i> , 58 <i>bis</i> ; n.W.: Art. 8, 12, 18 bis 20, 22 bis 14, 26 bis 29, 31 bis 37, 39 bis 46, 48, 50 bis 53, 55 bis 64 a.: aufgehoben; n.: neu; n.W.: neuer Wortlaut	GS/VS 1996, 353 Abl. Nr. 26/2004	1.1.1997 1.6.2004

Glossar

der Begriffsbestimmungen, Berechnungsweise und Berechnungsart im Sinne von Art. 14 des kantonalen Baugesetzes (BauG).

Abstand in Abhängigkeit der Höhe	siehe: «Fassadenhöhe» und Abb.: 7.
Anbaute	Bauelement anschliessend an Hauptgebäude. Siehe auch: «Kleinbauten».
Änderung	Arbeiten, die die Strukturen eines bestehenden Gebäudes verändern, Volumen neu verteilen oder den Zweck ändern, ohne Unterscheidung, ob sich das äussere Erscheinungsbild gegenüber dem ursprünglichen Aussehen verändert oder nicht. Für die Änderung ausserhalb der Bauzone siehe: Art. 31 und 31bis BauG und Art. 21 Abs. 2 und 46 BauV.
Aneinander grenzende Parzellen	Zwei Parzellen sind aneinandergrenzend, wenn sie eine gemeinsame Grenze haben. Ein gemeinsamer Grenzpunkt ist ausreichend (Art. 13 Abs. 3 BauG).
Anrechenbare Grundstücksfläche	Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, nach Abzug: – der bereits ausgenützten Flächen; – der öffentlichen Flächen; – der nicht überbaubaren Flächen wie Wald, usw. Für kommunale Abweichungen siehe: Art. 5 Abs. 4 bis 5 und Art. 6 BauV.
Attika	Letztes bewohntes Geschoss. Die Fassaden der Attika sind gegenüber den Fassaden des Gebäudes zurückversetzt (Abb.: 6). Die Attika zählt als Vollgeschoss, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche ausmacht (Art. 12 BauG).
Ausgenützte Fläche	Fläche, die bereits für den Nachweis von Abständen oder für die Ausnutzungsziffer diente, kann nicht für diesen gleichen Zweck für eine andere Baute verwendet werden. (Art. 8 BauV). Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer auf einer teilweise überbauten Parzelle ist die Bruttogeschossfläche der bestehenden Bauten mit jenen des Projektes aufzurechnen.
Ausnahmen	Abweichung von einer gesetzlichen oder reglementarischen Vorschrift.

	Die Ausnahmegesuche müssen ausdrücklich begründet beantragt und in der öffentlichen Auflage erwähnt werden (Art. 35 und Art. 37 BauG). Siehe Ausnützungsziffer (Art. 5 BauV).
Ausnützungskoeffizient	
Ausnützungsziffer	Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Baute und der anrechenbaren Grundstückfläche (Art. 13 BauG und Art. 5 BauV). $AZ = \frac{\text{Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$
	Die Gemeinden können eine maximale und eine minimale Ausnützungsziffer nach Zonen vorschreiben. Bei der Erarbeitung eines speziellen Nutzungsplans, Quartierplans oder Detailnutzungsplans können die Gemeinden im GBR einen Zuschlag zur Ausnützungsziffer aufgrund des Vorteils einer Gesamtüberbauung gewähren (Bonus). Für die Ausnützungsübertragung siehe: «Ausnützungsübertragung».
Aussentreppe	Offenes Bauwerk, um von einem Geschoss ins andere zu gelangen. Für die Berechnung der Abstände siehe: «Auskragungen».
Auszug aus Katasterplan	Kopie des Katasterplanes, enthaltend die Bauparzelle und die unmittelbaren Nachbarparzellen. Der Plan enthält die Nummern der Parzellen sowie die Namen der Eigentümer, den Ortsnamen und die Nordrichtung. Er wird durch den amtlichen Geometer oder durch den Registerhalter erstellt und unterzeichnet. Das Bauprojekt ist auf dem Katasterplan hervorzuheben (siehe: Situationsplan Art. 33 und Art. 34 BauV).
Balkon	Kleiner, über die Fassade auskragender Bauteil (siehe Abb.: 2). Für die Berechnung der Abstände siehe: «vorspringende Bauteile».
Baulinie	Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand von Bauten entlang von Verkehrswegen, Wasserläufen, Wäldern, Natur- und Kulturobjekten, Aussichtspunkten, Skipisten, ober- und unterirdischen Leitungen, usw. Die Baulinie geht den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (Art. 6 BauG), siehe: Abb.: 16.
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gelegen (Art. 31 und 31bis BauG).

Bauten und Anlagen

Ist ein bundesrechtlicher im RPG nicht näher umschriebener Begriff. Nach der Rechtsprechung gelten als «Bauten und Anlagen» jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Dazu gehören auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 119 Ib. 226).

Bauverbots- Servitut

Beschränktes dingliches Recht, im Grundbuch eingetragen, um die Einhaltung der Ausnützungsziffer (Art. 5 BauV) oder der Abstände sicherzustellen (Art 22 Abs. 5 BauG). Diese Rechte sind als «Bauverbots - Servitut» zu Gunsten der Gemeinde eingetragen.

Bearbeiteter Boden

Fertigboden nach Beendigung der Umgebungsarbeiten (Art. 11 BauG).

Die Höhe des bearbeiteten Bodens gilt für die Berechnung der Gebäudehöhe, wenn er tiefer als der gewachsene natürliche Boden liegt.

Ausgrabungen für die Einfahrt von Garagen oder Kollektivabstellplätzen werden zur Ermittlung der Gebäudehöhe nicht mitberechnet (Art. 11, Abs. 3 BauG).

Wenn eine Fassade für die Öffnung von individuellen oder aneinandergereihten Einzelgaragen freigelegt wird, handelt es sich nicht mehr um Ausgrabungen für Garageneinfahrten.

Brüstung

Mauer, die ein Flachdach umgrenzt.

Die Gebäudehöhe bei Flachdächern wird bis auf Oberkante Brüstung gemessen (Art. 11 BauG), siehe: Abb.: 5.

Bruttogeschossfläche (BGF)

Summe aller oder- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dem Wohnen und dem Gewerbe dienen oder für diesen Zweck nutzbar sind (Art.5, Abs. 2 BauV).

Nicht berücksichtigt werden

- dem Wohnen und dem Gewerbe dienende Räume ausserhalb der Wohnung, wie Keller, Estrich, Trockenräume und Waschküchen, Heizräume, Holz-, Kohlen- und Tankräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- Gemeinschaftsspiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen;

- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- offene Erdgeschosshallen, gedeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone;
- verglaste Räume (Veranda, Erker, Gewächshaus, Wintergarten), wenn sie nicht dem dauernden Wohnen (ausserhalb beheizter Räume) oder für gewerbliche und berufliche Aktivitäten dienen;
- die unterirdischen Lager, in dem Masse, wie sie nicht öffentlich zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten.

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

- die Dachgeschosse mit einer Fertighöhe unter Sparren von mehr als 1.80 m;
- die Untergeschosse, die für das Gewerbe oder Wohnen nutzbar sind.

Dachgeschoss

Oberstes Geschoss in einem Gebäude mit Satteldach.

Berechnung der Ausnützungsziffer: Die Fläche eines Dachgeschosses mit einer lichten Höhe unter Dachsparren von mehr als 1.80 m zählt als Bruttogeschossfläche (unter Vorbehalt einer tieferen Höhe, die im kommunalen Baureglement festgelegt werden kann). Siehe Abb.: 4.

Berechnung der Vollgeschosse: Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche ausmacht (Art. 12 BauG).

Dachlinie

Obere Linie des Daches (Art. 38 BauV). Für die Abstände, festgelegt in Abhängigkeit der Höhe, siehe: « Fassadenhöhe ».

Für die Errichtung der Bauprofile siehe Art. 38 BauV.

Erdgeschoss

Oberirdisches Geschoss nahe der Fahrbahn oder des Terrains.

Für die Ermittlung der Vollgeschosse ist die für das «Untergeschoss» vorgesehene Regelung anwendbar.

Erker

Kleines, geschlossenes und auskragendes Bauelement auf einer Fassade oder an der Hausecke auf der Höhe der Obergeschosse.

Für die Berechnung der Abstände siehe: «auskragende Bauteile» (Art. 22 BauG).

Für die Berechnung der Ausnützungsziffer siehe: «Bruttogeschossfläche».

Fahrradbauten

Sind bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ohne Rücksicht darauf, ob sie fest mit dem Boden verbunden oder nur darauf abgestellt werden, ebenso wenig darauf, ob sie für dauernde Einrichtungen gedacht sind. Fahrradbauten gehören aber auch ihrer Natur und Zweckbestimmung nach nicht selten zu den gemäss ausdrücklicher Vorschrift

	bewilligungsfreien geringfügigen Bauvorhaben bzw. zu den nur für eine kurze Dauer erstellten Bauten und Anlagen (Art. 20 BauV).
Fassadenhöhe	Vertikale Ausdehnung einer Fassade als Grundlage für die Berechnung der Grenzabstände, festgelegt in Funktion der Höhe (z.B.: $1/3 H$). Die Fassadenhöhe (Art. 22 BauG) wird senkrecht ab der Höhe des gewachsenen Bodens gemessen, oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Da der Abstand in Funktion der Fassadenhöhe festgelegt ist, muss die Fassadenhöhe von jedem Punkt jeder Fassade berechnet werden. Die Fassadenhöhe ist auch für rückversetzte Elemente wie Lukarnen, Attika, usw. zu berechnen. (siehe Abb.: 7). Die gegenüber der Fassade zurückversetzten Dachaufbauten (Kamine, Ventilationsausgänge, Liftaufbauten, kleine Lukarnen, usw.), die die Dachfläche um weniger als 3 m³ überragen, werden jedoch nicht angerechnet.
First	siehe: «Firstbalken».
Firstbalken	Bauelement aus Holz oder anderen Materialien, das die First eines Daches bildet (Art. 11 BauG).
Fixpunkt	siehe: «Niveaulinie» (Art. 9 BauG).
Flachdach	Bedachung eines Gebäudes durch eine nahezu horizontale Abdichtung. Das Dach mit einem geringen Gefälle, von einer horizontal verlaufenden Brüstung umgeben, wird als Flachdach betrachtet. Für die Berechnung der Gebäudehöhe siehe: «Brüstung».
Freistehende Baute	Baute, getrennt von anderen Bauten. Für die Berechnung des Abstandes siehe auch: «Kleinbauten» (Art. 22, Abs. 3 BauG).
Garageneinfahrten	Strasse oder Rampe zu Garagen, siehe «bearbeiteter Boden». Für die Berechnung der Gebäudehöhe siehe: «bearbeiteter Boden».
Gebäudeabstand	Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden (Art. 10 BauG). Bei Bauten auf gleichem Grundstück oder bei Errichtung einer Dienstbarkeit darf der Gebäudeabstand nicht kleiner sein als die Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
Gebäudehöhe (First)	Die vertikale Ausdehnung einer Baute, für alle Punkte senkrecht gemessen. Nach Art. 11 BauG wird die Gebäudehöhe ab der Höhe des gewachsenen Bodens gemessen, oder, falls er tiefer

	liegt, (Abb.: 8 und 9) vom bearbeiteten Boden bis auf die Oberkante der First für Satteldächer, und bis auf die Oberkante der Brüstung für Flachdächer (siehe Abb.: 3 und 5). In Hanglagen wird die Gebäudehöhe auf der talseitigen Fassade gemessen. Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet (siehe Abb.: 10). Abgrabungen für Garageneinfahrten werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet, siehe auch: «bearbeiteter Boden» und Abb.: 3. Falls die First in der Fassade nicht sichtbar ist (vierteiliges Dach oder Walmdach), wird die Höhe von der Verlängerung der First zur Senkrechten der Fassade gemessen. Die Gebäudehöhe wird auf ein maximales Mass begrenzt und durch die Gemeinde im GBR festgelegt.
Geschlossene Bauweise	Bauten, die auf einem einzigen Grundstück, an der Eigentumsgrenze, entlang einer Baulinie oder zurückversetzt zur Baulinie einseitig oder mehrseitig zusammengebaut werden. Die geschlossene Bauweise ist unter folgenden Bedingungen alternativ gestattet (Art. 8 BauG): – wenn das Baureglement der Gemeinde es vorsieht; – wenn das Nachbargebäude an der Eigentumsgrenze steht und die geschlossene Bauweise vom Standpunkt der Architektur und der Hygiene zulässig ist; – durch Errichtung eines gegenseitigen Anbaurechts, das auch zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen ist. Siehe auch: «Unterbrechung der geschlossenen Bauweise» und Abb.: 12.
Geschoss Gestaffelte Baukörper	siehe: «Vollgeschoss». Gebäude mit verschiedenen getrennten aber geschlossenen Hausteilen, in der Höhe gestaffelt. Die Höhe und die Abstände werden für jeden Baukörper separat berechnet (Art. 11 Abs. 2 BauG), siehe Abb.: 10.
Gestaltungs- baulinie	Besondere Baulinie, die die Lage und die Umrisse der Bauten und Anlagen bestimmt. Die Gestaltungsbaulinie legt den Verlauf der Fassadenflucht (Art. 7 Abs. 1 BauG), die Traufhöhe, die Anzahl und die Höhe der Vollgeschosse, Arkaden, usw. fest. Die Anordnung der Baute auf der Baulinie kann obligatorisch festgelegt werden.
Grenzabstand	Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Eigentumsgrenze und Fassade der Baute (Art. 10 Abs. 1 BauG).

	Der minimale Grenzabstand wird gemessen von jedem Punkt jeder Fassade (Art. 22 BauG), siehe Abb.: 7. Das GBR kann zwischen grossem Grenzabstand und/oder kleinem Grenzabstand unterscheiden.
Grenze bei Schräglage	Nicht parallele Grenze zu einer Fassade. Im Falle eines ungenügenden Abstandes, siehe Abb.: 12 und «ungleiche Grenzabstände».
Hauseingang	Konstruktionselement, das die Verbindung nach aussen sicherstellt. Für die Berechnung der Abstände, siehe: «vorspringende Bauteile».
Identität eines Gebäudes	Gesamtheit von natürlichen und baulichen Elementen welche das Bild eines Gebäudes ausmachen — bestimmt durch den Eigen- und den Situationswert — und welche erlauben, es zu unterscheiden und wiederzuerkennen: Topographie, Vegetation, Einbettung, Volumen, Proportionen, Strukturen, Materialien, Öffnungen usw.
Katasterplan Kleinbauten	siehe: «Auszug aus Katasterplan». Freistehende Bauten oder Anbauten. Der Grenzabstand beträgt 2.00 m, sofern folgende Bedingungen kumulativ eingehalten sind (Art. 22 Abs. 3 BauG): – sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen; – die Fassadenhöhe nicht mehr als 2.50 m beträgt; – die Firsthöhe 3.50 m nicht überschreitet und – die Grundfläche 10 m² nicht überschreitet.
Kollektiver Abstellplatz	Private oder öffentliche, ober- oder unterirdische Baute oder Anlage für die Parkierung, die mehrere Abstellplätze vereint. (Art. 26 BauG).
Koordinaten	Bezugssystem der topografischen Landeskarte 1:25000, das die Lage eines Gebäudes angibt (Art. 31 Abs. 3 BauV), siehe auch Abb.: 17.
Laubengang	Laubengang, der eine oder mehrere Unterkünfte oder nutzbare Lokale erschliesst. Wenn er geschlossen ist, wird die Fläche in der Ausnutzungsziffer mitberechnet.
Leerraum	Minimaler vertikaler freier Abstand zwischen Fertigboden und Decke, gemessen unter den Deckenbalken oder –sparren eines Lokals.
Natürlicher Boden	Oberfläche des Baugrundstückes vor Beginn der Bauarbeiten. Ein bearbeiteter Boden gilt als gewachsen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind: – wenn die Terrainanpassung viele Jahre vor der Baueingabe erfolgte (in der Regel 20 Jahre); – wenn diese Arbeiten einen gewissen Umfang ausmachten;

	– wenn diese Terrainanpassungen nicht im Hinblick auf ein künftiges Bauvorhaben ausgeführt wurden.
Niveaulinie	Festgelegter Fixpunkt, im Terrain leicht zu kontrollieren und ausserhalb des Bauplatzes gelegen. Die Geschosshöhen des Bauprojektes werden in Bezug zu einem Fixpunkt oder in absoluter Kote (Höhe über Meer) dargestellt.
Nutzungsübertragung	Übertragung der nicht beanspruchten Ausnützung eines Grundstückes auf eine angrenzende Parzelle, die in der gleichen Zone liegt (Art. 13 Abs. 3 BauG).
Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen	Darunter sind Eingriffe in das Privateigentum zu verstehen, die mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar sind sofern sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im überwiegend öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und voll entschädigt werden müssen, sofern sie einer Enteignung gleichkommen.
Offene Bauweise	Gebäudeanordnung, die auf jeder Seite der Fassade einen Freiraum von mindestens den reglementarischen Abständen einhält.
Register	Auflistung der durch eine Ausnutzungsübertragung bereits ausgenützten Fläche und der Abmachungen bei abweichenden Grenzabständen. Das Register wird durch die Gemeinde erstellt und nachgeführt (Art. 8 BauV).
Reklameeinrichtungen	Alle dauernden Reklameeinrichtungen, wie Reklametafeln, Leuchtschriften usw. (Art. 19 Bst. m BauV).
Rückwärtige und Innenbaulinie	Besondere Baulinie, die die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe festlegt (Art. 7 al. 2 BauG).
Überbauungsziffer	Die Überbauungsziffer des Bodens (Art. 32 Lit. k BauV) ist das Verhältnis zwischen der überbauten Fläche zur überbaubaren Fläche der Parzelle. $\text{üz} = \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{überbaubare Landfläche}}$
Ungleiche Grenzabstände	Solange der Gebäudeabstand eingehalten ist, können die minimalen Grenzabstände auf die beiden Grundstücke durch Errichtung einer Dienstbarkeit verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen (Art. 22 Abs. 5 BauG), siehe Abb.: 12.
Unterbrechung der geschlossenen Bauweise	Aufgabe der geschlossenen Bauweise, wenn die geschlossene Bauweise im kommunalen Baureglement (GBR), im Zonenplan, in einem Sondernutzungsplan oder in einer Dienstbarkeit vorgesehen ist. Der Eigentümer, der die geschlossene Bauweise nicht einhält, muss den doppelten gesetzlichen Grenzabstand einhalten, wie er im Zonenreglement vorgesehen ist (Gebäudeabstand) (Art. 8 Abs. 3 BauG).

	Das kommunale Baureglement kann die geschlossene Bauweise aus Gründen der Raumplanung und der Ästhetik vorschreiben (obligatorisch geschlossene Bauweise).
Unter- geschoss	Unterirdisches Geschoss. Ein Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn mehr als zwei Drittel der Aussenfläche aus dem natürlichen, gewachsenen oder, falls es tiefer liegt, vom bearbeiteten Terrain herausragt. (Art. 12 BauG), siehe Abb.: 4 und 6. Für die Berechnung der Ausnützungsziffer siehe: «Bruttogeschossfläche».
Unterirdische Baute	Baute, die vollständig unter dem gewachsenen Terrain zu stehen kommt (Art. 22 al. 4 BauG und Art. 207 al. 3 SG).
Unterkunfts- einheiten	Wohneinheiten, Reihenhäuser, Gruppensiedlungen, Einfamilienhaussiedlung, usw.
Veranda	Verglastes Bauelement oder Galerie. Für die Berechnung der Abstände siehe: «Auskragungen». Für die Berechnung der Ausnützungsziffer siehe: «Bruttogeschossfläche».
Vollgeschoss	Raum zwischen zwei übereinanderliegenden Decken. Als Vollgeschoss zählen (Art. 12 BauG): – die Untergeschosse, wenn 2/3 der Aussenfläche aus dem natürlichen gewachsenen oder bearbeiteten fertigen Terrain herausragt; – die Dachgeschosse und Attikas, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 2/3 der darunterliegenden Vollgeschossfläche ausmacht (siehe: «Dachgeschoss»). Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosshöhe für jeden der versetzten Bauteile separat gezählt, siehe Abb.: 4 und 6.
Vordach	Über der Gebäudefassade hinausragender Dachteil. Für die Berechnung der Abstände, siehe: «vorspringende Bauteile».
Vorspringende Bauteile	Ausladungen eines Fassadenelementes in den Abstand oder in die Baulinie. Die Vordächer, Hauseingänge, Sonnenstoren, Balkone, Veranden, Erker, Vortreppen und andere auskragende Elemente können bis auf eine Tiefe von 1.50 m in die Abstände hineinragen (Art. 22 BauG). Nur die Mehrbreite ist für die Rückversetzung zu berücksichtigen (siehe Abb.: 13 und 14) (siehe Strassengesetz). Für die über Baulinien vorspringende Bauteile ist ein minimales Lichtraumprofil für den Verkehr vorbehalten (Art. 207 Abs. 1 und 2 StrG), siehe Abb.: 15.
Wiederaufbau	Wiederherstellen eines zerstörten oder abgebrochenen Gebäudes durch einen Aufbau in der gleichen Lage, der im Wesentlichen dem alten Bau entspricht. Der Wiederaufbau von rechtmässig erstellten altrechtlichen Bauten, die durch Brand oder andere Katastrophen

zerstört wurden, ist unter gewissen Bedingungen möglich (Art. 4 BauG).

Für den Wiederaufbau eines Gebäudes ausserhalb der Bauzone, siehe: Art. 31 BauG.

Alle Wiederaufbauprojekte von Gebäuden unterliegen dem Baubewilligungsverfahren (Art. 19 BauV).

**Zuschlag zur
Ausnützungsziffer (Bonus)**

siehe: «Ausnützungsziffer».

Zweckänderung

Jede Zweckänderung unterliegt dem Baubewilligungsverfahren, z.B. Ausbau einer Hütte zu Wohnzwecken, einer Garage in eine Werkstatt, eines Landwirtschaftsgebäudes in eine Zweitwohnung, eines Geschäftes in ein Restaurant, in einen Coiffeursalon oder eine Garagenwerkstatt, usw.

Für die Zweckänderung von Bauten ausserhalb der Bauzone siehe: «Bauten ausserhalb der Bauzone» (Art. 31 und 31bis BauG, Art. 21 Abs. 2 und Art. 46 BauV).

Zweckbestimmung

Bestimmung eines Lokals oder eines Gebäudes (Wohnen, Arbeiten, Handel, Landwirtschaft, oder öffentliches Interesse, ...). Siehe auch Zweckänderung.

Abkürzungen

BauG

= Baugesetz

BauV

= Bauverordnung

GBR

= kommunales Baureglement

RPG

= Bundesgesetz über die Raumplanung

RPV

= Verordnung über die Raumplanung

kRPG

= Gesetz zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung

StrG

= Strassengesetz

KBK

= Kantonale Baukommission

KBS

= Kantonales Bausekretariat