

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Artikel</u>	<u>Seite</u>
<u>I. Allgemeines</u>		1
Geltungsbereich	1	1
Baubehörde	2	1
Rechtsmittel	3	1
Ausnahmen	4	2
Hofstattrecht	5	2
		3
<u>II. Planung</u>		3
Pläne	6	3
Richtplan	7	3
Genereller Erschließungsplan	8	4
Zonenplan	9	4
Verfahren	10	5
Zonengrenze	11	5
Baustappen	12	5
Baureife	13	6
Bausperre	14	7
		7
<u>III. Zonenvorschriften</u>		7
Zonenschema	15	7
Dorfzonen	16	8
Wohnzonen	17	8
Wohnzone W III mit generellem Gestaltungsplan	18	8
Landwirtschaftszone	19	8
Forstwirtschaftszone	20	9
Uebrigtes Gemeindegebiet	21	9
Zone für öffentliche Bauten	22	9
Gefahrenzone	23	9
Quellenschutzzone	24	10
Ruhezone	24a	10
Kiesabbauzone	25	10
		11
<u>IV. Bauvorschriften</u>		11
Ausnutzungsziffer	26	11
Ausnutzung nach Baumass	27	12
Grenzabstand	28	12
Gebäudeabstand	29	12
Grenzbau	30	13
Abstand von Strassen, Wäldern und Gewässern	31	13
Gebäudelänge	32	13
Firsthöhe	33	14
Dachgestaltung	34	14
		14
<u>V. Schutz des Ortsbildes und der Landschaft</u>		14
Gestaltung und Einordnung	35	14

<u>Artikel</u>	<u>Seite</u>	<u>Artikel</u>	<u>Seite</u>
Terraingestaltung	36	X. <u>Bewilligungsverfahren</u>	27
Reklamen	37	Bewilligungspflicht	69
Lager- und Abfallplätze	38	Planbeilagen	70
		Baugespann	71
VI. <u>Bau- und Niveaulinien</u>	16	Planauflage	72
Baulinien	39	Vereinfachtes Verfahren	73
Bestehende Gebäude	40	Vorentscheid	74
Niveaulinien	41	Baubescheid	75
Verfahren	42	Baukontrolle und Bauabnahme	76
VII. <u>Quartierplanung</u>	17	Abweichung von bewilligten Plänen	77
Begriff und Zweck	43	Gebühren	78
a. <u>Quartiererschliessung</u>	17	XI. <u>Verantwortlichkeit</u>	31
Begriff	44	Verantwortlichkeit	79
b. <u>Quartiergestaltung</u>	18	Strafbestimmungen	80
Begriff	45	Wiederherstellung des gesetzmässigen	81
Oeffentlicher Quartiergestaltungsplan	46	Zustandes	32
Private Quartiergestaltungspläne	47	XII. <u>Uebergangsbestimmungen</u>	32
c. <u>Verfahren</u>	19	Inkrafttreten	82
Einleitung des Verfahrens	48		
Privates Quartierplanverfahren	49		
Amtliches Quartierplanverfahren	50		
Aufgabe	51		
Entscheid	52		
Wirkung	53		
Planungskosten	54		
VIII. <u>Ausführung und Unterhalt der Bauten,</u>	21		
<u>Schutz vor Immissionen</u>	21		
Konstruktionen	55		
Unterhalt	56		
Immissionen	57		
Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	58		
Bauarbeiten	59		
IX. <u>Verkehrsanlagen und Werkleitungen</u>	23		
Strassennetz	60		
Strassenbenennung	61		
Zu- und Ausfahrten	62		
Parkierung, Garagen	63		
Benützung des öffentlichen Luftraumes	64		
Benützung des öffentlichen Grundes	65		
Dachwasser, Schneeräumung	66		
Zäune, Stützmauern und Böschungen	67		
Benützung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	68		

I. Allgemeines

Art. 1

Geltungsbe-
reich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Seine Vorschriften sind insbesondere anwendbar auf Neu- und Umbauten, Zweckänderungen bestehender Gebäude, Wohnwagen und andere bewegliche Objekte, die als Ersatz für feste Bauten dienen, Tiefbauten, Terrainveränderungen und Anlagen zur Gewinnung von Rohstoffen.

Art. 2

Baubehörde

Der Vollzug des Baugesetzes obliegt dem Gemeindevorstand, der die Gemeinde auch in allen sich aus der Anwendung des Gesetzes ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten vertritt.

Als beratendes Organ können Sachverständige beigezogen werden.

Der Gemeindevorstand kann mit anderen Gemeinden Vereinbarungen über die Führung eines gemeinsamen Bauamtes abschliessen.

Art. 3

Rechtsmittel

Die Entscheide des Gemeindevorstandes können binnen 20 Tagen seit der Mitteilung an das Kantonale Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Art. 4

Ausnahmen

Der Gemeindevorstand 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 des Gemeindevorstandes unverzüglich den gesetzlichen Zustand herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 5

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 und Grenzabstände wieder aufgebaut werden. Art. 40 bleibt vorbehalten.

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 wurden. Die Pläne sind von der Gemeinde zu deponieren.

In den Dorfzonen kann der Gemeindevorstand eine Zweckänderung der Bauten bewilligen.

II. Planung

Art. 6

Pläne

Im Rahmen des Baugesetzes sind folgende Pläne zu erlassen:

- a) durch die Gemeindeversammlung:
 - Zonenplan
 - genereller Gestaltungsplan, der im Zonenplan integriert werden kann
 - genereller Erschliessungsplan
- b) durch den Gemeindevorstand:
 - Richtplan der Nutzung
 - Richtplan der Erschliessung
 - Finanzierungsplan

Der Gemeindevorstand kann überdies Quartierpläne und Baupläne erlassen.

Ferner kann die Gemeindeversammlung Spezialpläne erlassen, insbesondere den "generellen Gestaltungsplan Vazerol", umfassend das Gestaltungs-Reglement und die Pläne: räumliche Ordnung und Richtlinien für verdichtete Ueberbauung, die der Regierung zur Genehmigung vorzulegen sind.

Art. 7

Richtplan

Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Entwicklung, insbesondere in bezug auf Nutzung, Erschliessung und Besiedlung festgelegt. Spätere Aenderungen des Zonenplanes und des generellen Erschliessungsplanes sollen mit dem Richtplan übereinstimmen.

Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich.

Art. 8

Genereller Erschliessungsplan

Der generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung des Baugebietes und für den Erlass von Baulinien und Quartierplänen.

Er besteht aus folgenden Teilplänen:

- genereller Strassenplan
- genereller Versorgungsplan

Der Gemeindevorstand erlässt technische Vorschriften für den Bau der Erschliessungsanlagen.

Art. 9

Zonenplan

Im Zonenplan Massstab 1 : 1'000 und 1 : 10'000 wird das Gemeindegebiet in folgende Zonen eingeteilt:

a) Grundnutzung:

- Dorfzone Brienz
- Dorfzone Vazerol
- Wohnzone I
- Wohnzone II
- Wohnzone III mit Gestaltungsplanpflicht (genereller Gestaltungsplan)
- Zone für öffentliche Bauten
- Landwirtschaftszone
- Forstwirtschaftszone
- Verbriges Gemeindegebiet

b) überlagerte Nutzung:

- Gefahrenzone I
- Gefahrenzone II
- Quellenschutzzone
- Ruhezone
- Kiesabbauzone

Die Vorschriften über diese Zonen gelten neben jenen der Grundzone, in welche die betreffenden Gebiete eingeteilt sind.

Art. 10

Verfahren

Der Zonenplan, das Baugesetz und der generelle Gestaltungsplan sowie der generelle Erschliessungsplan oder deren Änderung werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Grundeigentümer können sich während dieser Frist schriftlich dazu äussern. Bevor die Pläne der Volksabstimmung vorgelegt werden, nimmt der Gemeindevorstand zu den Eingaben der Grundeigentümer Stellung.

Art. 11

Zonengrenze

Wenn die Grenze zwischen zwei Bauzonen ein Grundstück durchschneidet, so gelten grundsätzlich die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände sind in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten.

Ausserhalb der Bauzonen gelegene Grundstückteile dürfen nur nach Massgabe der betreffenden Zonenvorschriften überbaut werden.

Art. 12

Bauetappen

Das Baugebiet ist im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt.

In der ersten Etappe ist die Erschliessung ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der genehmigten Kredite für den erforderlichen Ausbau der Erschliessungsanlagen. Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten. Die Gemeinde kann für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzin- sung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten verlan- gen.

In der zweiten Etappe erstellt die Gemeinde keine Erschliessungsanlagen (keine Grob- und Basiserschliessung). Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Erschliessung nach den generellen Plänen der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn sichergestellt ist. Die Erschliessungskosten können im Quartierplanverfahren auf die beteiligten Grundeigentümer aufgeteilt werden. Die Gemeinde kann Projektierung, Arbeitsvergebung und Bauleitung selbst übernehmen.

Die in der zweiten Etappe von Privaten erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen können nach Erstellung ins Eigentum der Gemeinde überführt werden, soweit sie als öffentliche Leitungen vorgesehen sind.

Die Gemeindeversammlung teilt die Gebiete der zweiten Etappe nach Bedarf in die erste Etappe um. Die in oder zur zweiten Etappe von Privaten errichteten Erschliessungsanlagen können bei der Umteilung in die erste Etappe von der Gemeinde übernommen werden, ohne dass diese jedoch zur Leistung von Beiträgen an die Erstellungskosten verpflichtet ist.

Art. 13

Baureife

Bauten dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als erschlossen,

- a. wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe Ueberbauung gestattet;
- b. wenn eine im betreffenden Gebiet durchzuführende Baulandumlegung durch die Ueberbauung nicht präjudiziert wird;
- c. wenn sämtliche Erschliessungsanlagen nach Massgabe der Pläne oder Richtlinien der Gemeinde vorhanden sind oder vor Baubeginn erstellt werden.

Die Bewilligung für Bauten auf unerschlossenen Grundstücken kann von der Sicherstellung der vom Grundeigentümer zu tragenden Erschliessungskosten abhängig gemacht werden.

Art. 14

Der Gemeindevorstand kann eine generelle oder auf Teilgebiete beschränkte Bausperre für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen:

Bausperre

c.

- a. bei Erlass oder Abänderung von Baulinien oder Quartierplänen;
- b. bei Revision des Baugesetzes oder Zonenplanes;
- c. bei Erlass oder Revision des generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes.

Die Bausperre ist im Kantons- und im Bezirksamtsblatt 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.

Eine Verlängerung der Bausperre mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.

III. Zonenvorschriften

Art. 15

Zonenschema

Die Bauweise in den einzelnen Zonen richtet sich nach dem Zonenschema, das integrierender Bestandteil dieses Gesetzes ist.

Art. 16

Dorfzonen
Der herkömmliche Charakter der Dorfzonen soll erhalten bleiben.

Neu- und Umbauten sind in bezug auf Proportionen, Gestaltung und Neigung des Daches, Material und Farbgebung der überlieferten Bauweise anzupassen.

Die Baubehörde kann Quartiergestaltungspläne erlassen, besonders für Gebiete in der Umgebung historisch oder architektonisch wertvoller Altbauten.

Art. 17

Wohnzonen
Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.

Art. 18

Wohnzone
W III mit
generellem
Gestaltungs-
plan
Für die Wohnzone W III gelten die Bestimmungen des von der Gemeindeversammlung erlassenen und von der Regierung genehmigten generellen Gestaltungsplanes Vazerol mit Quartierplanpflicht und entsprechendem Gestaltungs-Reglement.

In der Wohnzone W III können Gastwirtschafts- und Hotelbetriebe bewilligt werden.

Art. 19

Landwirtschaftszone
In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Zulässig sind ferner standortgebundene Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion, Gärthereien, Zucht- und Mastbetriebe.

Art. 20

In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten mit Zustimmung der Forstorgane errichtet werden. Die besonders gekennzeichneten Gebiete werden durch die Gemeinde aufgeforstet.

Art. 21

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die öffentlichen Gewässer, das der Kultur nicht fähige Land sowie Flächen, die noch keiner Nutzungszone zugewiesen sind. Es ist grundsätzlich nur wie bisher zu nutzen. Subsidiär gilt kantonales Recht.

Art. 22

Die Zone öffentlicher Bauten ist für bestehende und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen, wie Schulen, Kirchen, Sportanlagen usw. bestimmt.

Jegliche private Ueberbauung ist untersagt.

Art. 23

In der Gefahrenzone I dürfen keine Bauten erstellt werden, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind.

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

Forstwirtschaftszone

Übriges Gemeindegebiet

Zone für öffentliche Bauten

Gefahrenzone

Art. 24

Quellen-
schutzzone

Die Quellenschutzzone schützt bestehende oder künftige Quellfassungen sowie ihre Umgebung.

Die Gemeinde erlässt nach Bedarf gemäss den Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung für jede ausgeschiedene Zone einen besonderen Schutzplan mit den Zonen I (Fassungsbereich), II (engere Schutzzone) und III (weitere Schutzzone) mit den zugehörigen Schutzregeln.

Art. 24 a

Ruhezone

In dieser Zone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Ausnahmen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, für Eigentümer und Dauermieter von Ferienhäusern und Jagdhütten, für unerlässliche Zufahrten, sowie für die Hilfeleistung sind gestattet.

Art. 25

Kiesabbau-
zone

Die Kiesabbauzone bezeichnet die Gebiete, die für die Gewinnung von Kies und Sand geeignet sind.

Der Abbau von Kies und Sand ist nur in dieser Zone gestattet. Bauten, die für den Betrieb der Kies- und Sandaufbereitung notwendig sind, dürfen erstellt werden.

Nach Abschluss des Kiesabbaues sind diese Gebiete nach dem Gestaltungsplan, entsprechend der künftig vorgesehenen Nutzung wieder herzustellen und umzuzonen.

IV. Bauvorschriften

Art. 26

Ausnutzungs-
ziffer

Die Ausnutzungsnummer ist die Verhältniszahl zwischen Bruttogeschossfläche und 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 gewerbliche Einstellräume, offene Erdgeschosshallen, offene Dachterrassen und Balkone werden nicht in die Ausnutzungsnummer eingerechnet.

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

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

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

Art. 27

Ausnützung nach Baumass

Bei Gebäuden, bei denen nicht die Geschoss- und Wohnfläche erfasst werden kann, wie Gewerbebauten usw. wird pro 2.70 m Gebäuhöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Art. 28

Grenzabstand

Sämtliche Hochbauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten. Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze.

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

Ausragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer usw. dürfen nicht mehr als 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Gesamtlänge von Balkonen und Erkern, die in den Grenzabstand hineinragen, darf zwei Fünftel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Bei eingeschossenen An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

Art. 29

Gebäudeabstand

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten.

Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt und auf 2.50 m reduziert werden, sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch Eintragung im Grundbuch gewährleistet ist.

Art. 30

Im Rahmen der Vorschriften über die maximale Gebäudelänge ist das Zusammenbauen selbständiger Gebäude zulässig:

- a. wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut wird;
- b. wenn die beiden Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- c. wenn bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer Ueberbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 31

Wo Baulinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber dem Strassengebiet nicht eingehalten werden. Fehlen Baulinien, so ist bei offener Ueberbauung gegenüber den Gemeindestrassen mindestens ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Gegenüber dem im Zonenplan in die Forstwirtschaftszone ausgedehnten Wald ist ein Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien längs Waldändern.

Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten.

Art. 32

Als Gebäudelänge gilt die grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes:

Eingeschossige An- und Nebenbauten sind nur dann in die Gebäudelänge einzubeziehen, wenn sie Wohn- oder Arbeitsräume enthalten.

Art. 33

Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt der grösste, in den äusseren Gebäudeecken lotrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen oder massvoll planierten Terrain und dem höchsten Punkt des Daches.

Die gesetzliche Firsthöhe ist bergseits einzuhalten; talseits darf sie bis zu 3 m überschritten werden.

Der Baukörper darf das Lichtraumprofil, das durch die Firsthöhe und eine symmetrisch angeordnete Neigung von 20° (360° Teilung) gegeben ist, nicht durchstossen. Bei gegliederten Bauten wird die Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt.

Art. 34

Dachgestaltung

In den Dorf- und Wohnzonen sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 21°-35° zulässig. Der Dachfirst hat in der Regel in Fallrichtung zu verlaufen. Davon ausgenommen sind Terrassensiedlungen und Anbauten.

Die Dächer sind mit ortsüblichem Material einzudecken. Dunkler Eternit ist zulässig, Blechdächer sind verboten.

Bei Steildächern, die unmittelbar am Strassenrand liegen, sind Schneefänge anzubringen.

Dachaufbauten sind unzulässig.

V. Schutz des Ortsbildes und der Landschaft

Art. 35

Gestaltung und Einordnung

Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Reklamen und Bemalungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einordnen.

Für ein Haus darf höchstens eine Aussenantenne erstellt werden. Der Gemeindevorstand kann die Verwendung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben.

Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

Art. 36

Terraingestaltung

Veränderungen des bestehenden Terrainverlaufes, Mauern, Gruben usw. sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 37

Reklamen

Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden. Andere Reklamen mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Das Anbringen von Reklameeinrichtungen im Bereiche öffentlicher Strassen darf nur im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften erfolgen.

Art. 38

Lager- und Anstellplätze

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

Die Ablagerung von Bauschutt und Aushubmaterial ist nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen zulässig.

VI. Bau- und Niveaulinien

Art. 39

Baulinien
Für Öffentliche und private Strassen sowie längs Gewässern und Waidrändern können Baulinien erlassen werden.

Der vor der Baulinie befindliche Teil eines Grundstückes bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker, Balkone usw. dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Diese Ueberkragungen sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Ihre Gesamtfläche darf 1/5 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen im Bauliniengebiet nur gegen Revers bewilligt werden.

Art. 40

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. 41

Niveaulinien

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektiierter Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge usw. sind an die Niveaulinien anzupassen.

Art. 42

Verfahren

Bau- und Niveaulinien werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke können während dieser Frist beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben.

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung von Bau- und Niveaulinien. Er kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Entscheid wird den Einsprechern schriftlich mitgeteilt.

VII. Quartierplanung

Art. 43

Begriff und Zweck

Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung und der Spezialpläne die Erschliessung, die Baulandumlegung und die Gestaltung bestimmt umgrenzter Gebiete im einzelnen geregelt.

Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll

a. Quartiererschliessung

Art. 44

Begriff

Durch die Quartiererschliessungspläne wird die Erschliessung eines bestimmten Gebietes durch Strassen und Werkleitungen verbindlich geregelt. Der Quartiererschliessungsplan enthält in der Regel Bau- und Niveaulinien sowie Vorschriften über Lage und Dimensionierung von Verkehrsanlagen und Werkleitungen.

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

b. Quartiergestaltung

Art. 45

Begriff

Durch die Quartiergestaltungspläne wird die Bauweise in bestimmten Gebieten in Abänderung oder Ergänzung der Zonenordnung im einzelnen geregelt.

In den im Zonenplan oder im Baugesetz besonders bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund von Quartiergestaltungsplänen gebaut werden.

Art. 46

Oeffentlicher Quartiergestaltungsplan

Oeffentliche Quartiergestaltungspläne werden von Amtes wegen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erlassen.

Art. 47

Private Quartiergestaltungspläne

Die Baubehörde kann von den Grundeigentümern ausgearbeitete Quartiergestaltungspläne genehmigen, wenn dies von der Mehrheit der Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Quartierplangebietes gehört, verlangt wird, und wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) das erfasste Gebiet muss mindestens folgende Flächen aufweisen:

Dorfzonen	3'000 m ²
Wohnzonen	6'000 m ²
- b) gute Beziehungen zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- c) gute architektonische Gestaltung;
- d) grössere zusammenhängende Grünflächen;

- e) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch;
- f) Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr;
- g) die benachbarten Grundstücke sollen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonen-gemässe Ueberbauung.

c. Verfahren

Art. 48

Die Baubehörde entscheidet über die Einleitung des Quartierplanverfahrens und über die Abgrenzung des Quartierplangebietes.

Der Entscheid wird publiziert und sämtlichen beteiligten Grundeigentümern schriftliche 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. 49

Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses können die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke den Quartierplan aufstellen und der Baubehörde zur Genehmigung einreichen. Allenfalls notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Falle auf privatrechtlichem Wege durchzuführen.

Einleitung des Verfahrens

Privates Quartierplanverfahren

Art. 50

Amtliches Quartierplanverfahren

Wird kein privater Quartierplan aufgestellt oder wird ein solcher nicht genehmigt, so wird das amtliche Verfahren durchgeführt.

Der Entwurf des Quartierplanes ist den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten, und ihre Anregungen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.

Art. 51

Auflage

Private und amtliche Quartierpläne werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Auflage umfasst die erforderlichen Pläne mit Bericht und Verteilung der Planungskosten. Bei Baulandumlegung 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;
- Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn aufgrund von Einsprachen der Quartierplan geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.

Art. 52

Entscheid

Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung des Quartierplanes. Ihr Entscheid wird

im Bezirks-Amtsblatt veröffentlicht und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitgeteilt unter Bekanntgabe der Frist für Beschwerden an das Kantonale Verwaltungsgericht.

Art. 53

Wirkung

Rechtskräftige Quartierpläne sind für die Gemeinden und für die Grundeigentümer verbindlich. Erschliessungs- und Quartiergestaltungspläne können im Grundbuch angemerkert werden.

Art. 54

Planungskosten

Die Kosten der Quartierplanung werden nach Massgabe der Grundstückfläche den Grundeigentümern auferlegt. 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.

VIII. Ausführung und Unterhalt der Bauten; Schutz vor

Immissionen

Art. 55

Konstruktiven

Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie ihrem Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen, insbesondere hinsichtlich Sicherheit, Festigkeit, sanitäre Einrichtungen, Trockenheit, Wärme-, Schall- und Feuerschutz.

Im Erdenschnitt dürfen keine Wohn- oder Arbeitsräume errichtet werden.

Art. 56

Interhalt
Gefährdet ein Gebäude infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum oder verunstaltet es das Orts- oder Landschaftsbild, so ist es vom Eigentümer instandzustellen oder zu entfernen.

Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplatze sowie Geländeveränderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche usw. entstanden sind.

Art. 57

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

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

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

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 Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Betriebe und Anlagen, welche nachteilige Einwirkungen auf Wohn- oder Landwirtschaftsgebiete haben könnten, sind in allen Zonen untersagt. Dies gilt insbesondere für Betriebe, deren Auswirkungen eine Gefahr für Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen, die Sauberkeit der Luft oder des Wassers gefährden oder die Ruhe in den Wohngebieten stören würden.

Art. 58

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

Der Gemeindevorstand kann den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heugebläse usw. zeitlich beschränken.

Art. 59

Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind die zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Der Gemeindevorstand kann Vorschriften über die zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten erlassen.

IX. Verkehrsanlagen und Werkleitungen

Art. 60

Die Gemeinde erstellt nach Massgabe der genehmigten Kredite die im generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Strassen.

Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Bauarbeiten

Strassen-netz

Privatstrassen und Zufahrten sind nach den Vorschriften der Gemeinde durch die Grundeigentümer zu erstellen.

Art. 61

Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Strassenbenennung

Art. 62

Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen; zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 3 m erstellt werden.

Zu- und Ausfahrten

Der Gemeindevorstand kann die Beseitigung oder Anpassung bestehender Anlagen anordnen, sofern sie diesen Vorschriften nicht entsprechen. Die Kosten trägt die Gemeinde.

Art. 63

Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten, durch die zusätzliche Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung Parkplätze oder Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten.

Parkierung, Garagen

- Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung
- Verkaufslokale 1 Platz pro 12 m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 2 Fremdenbetten

- Restaurants 1 Platz pro 15 m² Restaurantfläche
- Bürobauten 1 Platz pro 20 m² Bürofläche

Für Gewerbebauten bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der nötigen Parkplätze.

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

Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, so kann der Gemeindevorstand den Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort verpflichten.

Art. 64

Benützung des öffentlichen Luftraumes

Vorbauten wie Erker, Balkone usw. dürfen in der Regel nicht in den öffentlichen Luftraum hineinragen.

Sofern die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert und der Verkehr nicht gefährdet wird, kann der Gemeindevorstand die Benützung des öffentlichen Luftraumes für solche Bauten bewilligen, sofern sie mit ihrem tiefsten Punkt wenigstens 4.50 m höher als die Strasse oder 3 m höher als das Trottoir angelegt werden und nicht mehr als 1 m Ausladung haben.

Art. 65

Benützung des öffentlichen Grundes

Die Anlage von Vorbauten auf oder unter dem öffentlichen Grund ist im allgemeinen nicht zulässig. Sie kann in Ausnahmefällen gegen Unterzeichnung eines Revers und Bezahlung einer Gebühr bewilligt werden.

Die Benützung des öffentlichen Grundes für das Aufstellen von Gerüsten und für das Lagern oder Bearbeiten von Material ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes und gegen Entrichtung einer Gebühr gestattet.

Art. 66

Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Plätze und Wege abzuleiten.

Dachwasser ist durch Dachrinnen in Abfallrohre und durch diese direkt in das Entwässerungssystem einzuleiten.

Die Grundeigentümer haben durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass kein Schnee von Gebäuden auf die Strasse fällt.

Art. 67

Pflanzen, Einfriedungen, Mauern und Böschungen längs Strassen sind so anzulegen, dass sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind untersagt.

Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.

Art. 68

Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennummern, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungspunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privat-

Bewilligungspflicht

Art. 69

Für alle Neubauten und baulichen Veränderungen ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Baugesuch einzureichen. Die Bewilligungspflicht gilt insbesondere für folgende Arbeiten:

- a) Neubauten;
- b) An- und Aufbauten an bestehende Gebäude;
- c) Umbauten von Gebäuden wie z.B. Aenderung von Fundamenten, Fassaden und Dächern;
- d) Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten;
- e) feuerpolizeilich bewilligungspflichtige Einrichtungen und Bauten gemäss den Vorschriften der kantonalen Feuerpolizeiordnung;
- f) Wasserleitungen, Kanalisationen und Kläranlagen;
- g) Geflügel- und Kleinviehställe, Bienenstände und sonstige Kleinbauten;
- h) Einfriedungen längs Strassen;
- i) Anbringen von festen und beweglichen Firmmentafeln, Schaukasten und Lichtreklamen;
- k) Aussenrenovationen;
- l) provisorische Bauten;
- m) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort stationiert werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
- n) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen;
- o) private Verkehrsanlagen mit Einschluss touristischer Beförderungsanlagen;

bauten unentgeltlich anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen trägt die Gemeinde.

X. Bewilligungsverfahren

- p) Terrainveränderung, Stütz- und Futtermauern;
 - q) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefon;
 - r) Aussenantennen.
- Projektänderungen sind vor der Ausführung anzuzeigen. Die Baukommission entscheidet, ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.

Art. 70

Dem Baugesuch sind folgende Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen:

- a) Situationsplan 1 : 500 oder 1 : 1'000 des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Einzeichnung der Zufahrt sowie der Grenzabstände;
 - b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und Dachstockes im Massstab 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen und Zweckbestimmung der Räume;
 - c) Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1 : 100;
 - d) Quer- und Längsschnitt durch das Gebäude, mit eingeschriebenen Stockwerkshöhen und Angaben über Strassen- sowie bestehende und projektierte Terrainhöhen;
 - e) Kanalisationsplan 1 : 100
 - f) ein Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angabe über Material und Farbe;
 - g) Berechnung der Ausnützungsziffer;
 - h) Unterlagen für die Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind.
- Der Gemeindevorstand kann zusätzliche Unterlagen wie statistische Berechnungen, Modelle usw. verlangen.

Planbeitragen

Bei Baugesuchen im Sinne von Art. 69 lit. b-r sind die zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Art. 71

Zugleich mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues klar erkennen lässt. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen zu lassen.

Baugespann

Art. 72

Die Pläne werden bei der Gemeinde während 30 Tage öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens in ortsüblicher Weise publiziert.

Planaufgabe

Innert 20 Tagen seit der Publikation können beim Gemeindevorstand Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur eingereicht werden.

Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 73

Wenn die geplanten Bauarbeiten keine äusserlich wahrnehmbaren Veränderungen des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung mit sich bringen, ist die Profilierung und Publikation nicht erforderlich.

Vereinfachtes Verfahren

Art. 74

Vorentscheid

Die Baubehörde kann vor Einreichung des Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Art. 75

Baubescheid

Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt der Gemeindevorstand den Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.

Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Baubescheid zu begründen.

Art. 76

Baukontrolle und Bauabnahme

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baukommission kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission kontrolliert wird. Den von der Baukommission bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht bezogen werden.

Art. 77

Abweichung von bewilligten Plänen

Anderungen gegenüber den genehmigten Plänen während der Bauausführung sind der Baubehörde vor der Ausführung anzuzeigen.

Wenn die Projektänderung nach aussen in Erscheinung tritt, wie insbesondere bei einer Vergrößerung der Gebäudemasse, einer Veränderung der Situation oder der Zweckbestimmung, ist ein neues Bewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 78

Gebühren

Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrolle und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine Gebühr, welche ihre Aufwendungen deckt. Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung. Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können dem Einsprecher auferlegt werden.

XI. Verantwortlichkeit

Art. 79

Verantwortlichkeit

Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Uebereinstimmung mit den genehmigten Plänen und die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bedingungen sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer verantwortlich.

Die Gemeinde übernimmt durch die Bewilligung und die Ausübung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktionen, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Gebäude.

Art. 80

Strafbestimmungen

Widerhandlungen gegen das Baugesetz oder die aufgrund desselben erlassenen Verfügungen werden vom Gemeindevorstand mit Bussen bis zu Fr. 20'000.-- geahndet. Handelt der Täter

aus Gewinnsucht, so ist der Gemeindevorstand nicht an das Höchstmass der Busse 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.

Art. 81

Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes
Der Bauherr hat einen vorschriftswidrigen Zustand zu beseitigen, gleichgültig, ob er für dessen Herbeiführung bestraft wird oder nicht. Kommt er dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so kann die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte vornehmen lassen. Für diese Kosten steht ihr ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

XII. Uebergangsbestimmungen

Art. 82

Inkrafttreten
Dieses Baugesetz tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung mit Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Es gilt für alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht genehmigten Baugesuche.

Das Baugesetz vom 4. Juni 1976 wird aufgehoben.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung Brienz vom 27. Juni 1986 und mit Bezug auf Art. 24 a revidiert anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23.10.1987.

Der Gemeindepräsident:



[Handwritten signature]

Der Aktuar:

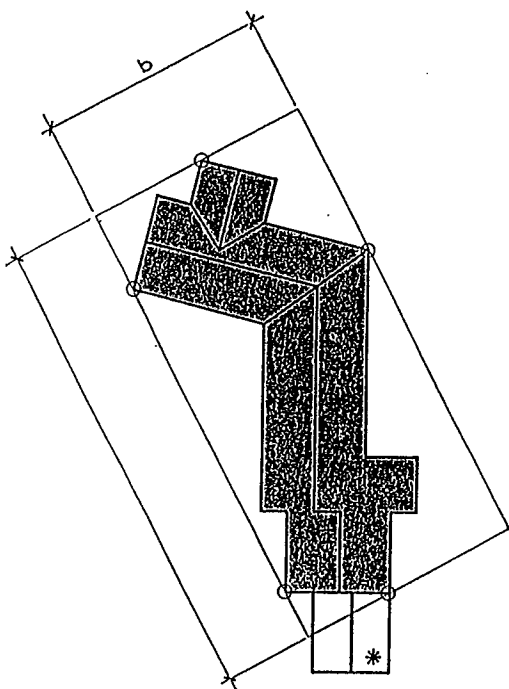
[Handwritten signature]

Genehmigt durch die Regierung des Kantons Graubünden am 15. Dezember 1986, Protokoll Nr. 3342, und mit Bezug auf Art. 24 a und des Zonenschemas am 21.12.1987, Protokoll Nr. 3273

ANHANG

Art. 32

Grösste Gebäudelänge

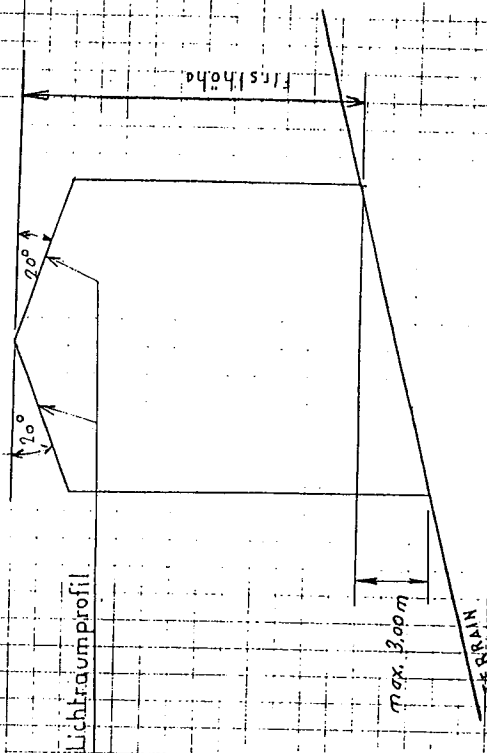


l · b = KLEINSTES UMSCHREIBENDES RECHTECK

* = EINGESCHOSSIGER AN-++-NEBENBAU

Art. 33

Firsthöhe, Lichtraumprofil



Anhang zum Baugesetz

Gemeinde Brienz

Z O N E N S C H E M A

Zone	Firsthöhe	Gebüdelänge	Ausnutzungsziffer	Grenzabstände Klein Gross	Immision Art. 57
Dortzone Brienz	12	30	-	4	mässig störende
Dortzone Vazerol	9	25	-	4	mässig störende
Wohnzone 1	12	16	0.3	4	mässig störende
Wohnzone 2	9	16	0.25	4	nicht störende
Wohnzone 3 (Vazerol)	9	20*	0.25*	2.5*	8* mässig störende
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15	-	-	2.5	-
Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet	12	-	-	4	-

*Für Gestaltungsquartierpläne gelten die besonderen Vorschriften gemäss allgemeinem Gestaltungsplan Vazerol.