

Gemeinde Obergesteln

Kanton Wallis

**BAU- UND ZONENREGLEMENT DER GEMEINDE  
O B E R G E S T E L N**

---

**Raumplanung und Umwelt**  
J. Aufderreggen, Raumplaner ETH/NDS  
Bahnhofstrasse 10  
3900 Brig - Glis

Brig, im Oktober 1993

# Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	5
	Art. 1 Zweck und Geltungsbereich.....	5
	Art. 2 Gesetzliche Grundlagen.....	5
	Art. 3 Vollzug.....	5
	Art. 4 Verantwortung.....	5
2.	PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE.....	6
2.1	Planungsmittel.....	6
	Art. 5 Reglemente und Pläne.....	6
	Art. 6 Richtplan der Besiedelung und Landschaft.....	6
	Art. 7 Zonen- und Nutzungsplan.....	7
	Art. 8 Verkehrsrichtplan.....	7
	Art. 9 Versorgungsrichtplan.....	7
	Art. 10 Fuss- und Wanderwege.....	7
	Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung.....	8
	Art. 12 Quartierplan.....	8
	Art. 13 Baulinienplan.....	8
2.2	Baugebiet und Erschliessung.....	9
	Art. 14 Siedlungsgebiet.....	9
	Art. 15 Bauentwicklungszone.....	9
	Art. 16 Baugebiet.....	9
	Art. 17 Baulanderschliessung.....	10
	Art. 18 Basiserschliessung.....	10
	Art. 19 Bauten auf unerschlossenem Gebiet.....	11
2.3	Strassen, Baulinien und Parkierung.....	11
	Art. 20 Baulinien, Begriff.....	11
	Art. 21 Bauverbotszone zwischen Baulinien.....	12
	Art. 22 Vorspringende Gebäudeteile.....	12
	Art. 23 Rechtskraft.....	12
	Art. 24 Fehlen der Baulinie.....	12
	Art. 25 Parkierung.....	13
	Art. 26 Ausfahrten.....	13
	Art. 27 Garagenvorplätze.....	14
	Art. 28 Privatstrassen und -wege.....	14
3.	BAUORDNUNGSWESEN.....	15
3.1	Orts- und Landschaftsschutz.....	15
	Art. 29 Landschaftsschutzgebiete.....	15
	Art. 30 Schutz des Ortsbildes.....	15
	Art. 31 Gestaltung von Bauten und Anlagen.....	16
	Art. 32 Schützenswerte Bauten.....	16
	Art. 33 Aussichtsschutz.....	16
	Art. 34 Schutz von Wasserläufen.....	17
	Art. 35 Schutz des Waldrandes.....	17
	Art. 36 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten.....	17
	Art. 37 Baumaterialien.....	17
	Art. 38 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer.....	18
	Art. 39 Kniestockgestaltung.....	18
	Art. 40 Antennen und Reklameeinrichtungen.....	18
	Art. 41 Umgebungsgestaltung.....	18
	Art. 42 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen.....	19
3.2	Begriffserläuterungen.....	20
	Art. 43 Grenzabstand.....	20
	Art. 44 Gebäudeabstand.....	21
	Art. 45 Näherbaurecht.....	21
	Art. 46 Grenzbaurecht.....	21
	Art. 47 Baulinien.....	21
	Art. 48 Gebäudelänge.....	21
	Art. 49 Gewachsener Boden.....	22
	Art. 50 Gebäudehöhe, Geschosshöhe.....	22

Art. 51	Höhenlage der Gebäude.....	22
Art. 52	Geschosszahl.....	22
Art. 53	Tiefbauten.....	23
Art. 54	Nebengebäude.....	23
Art. 55	Ausnutzungsziffer.....	24
Art. 56	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer.....	25
3.3	Sicherheitsvorschriften.....	26
Art. 57	Sicherheit und Festigkeit.....	26
Art. 58	Unterhalt.....	26
Art. 59	Baustellen, Bauarbeiten.....	26
Art. 60	Benützung öffentlichen Grundes.....	27
Art. 61	Feuerpolizei und Brandschutz.....	27
Art. 62	Brandmauern.....	27
Art. 63	Dachwasser und Schneefänger.....	28
Art. 64	Schneeräumung.....	28
3.4	Gesundheitspolizeiliche Vorschriften.....	29
Art. 65	Allgemeine Anforderungen.....	29
Art. 66	Immissionen.....	29
Art. 67	Lärmempfindlichkeitsstufen.....	30
Art. 68	Misthöfe und Jauchegruben.....	30
Art. 69	Isolation.....	31
Art. 70	Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie.....	31
Art. 71	Geschosshöhe Raumgrösse Fensterfläche.....	32
Art. 72	Abstellräume.....	32
Art. 73	Kinderspielplätze.....	32
Art. 74	Sanitäre Einrichtungen.....	32
Art. 75	Lüftungsanlagen.....	33
Art. 76	Umwelt- und Gewässerschutz.....	33
4.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....	34
5.	ZONENVORSCHRIFTEN.....	35
5.1	Gemeinsame Vorschriften.....	35
Art. 77	Zoneneinteilung.....	35
5.2	Zonenordnung.....	36
Art. 78	Dorfzone D.....	36
Art. 79	Dorferweiterungszone DE.....	37
Art. 80	Wohnzone W3.....	37
Art. 81	Wohn- und Geschäftszone WG3.....	38
Art. 82	Wohn- und Gewerbezone 3.....	38
Art. 83	Wohn- und Ferienhauszone W2.....	39
Art. 84	Landwirtschaftszone LW.....	39
Art. 85	Sport- und Erholungszone Sp+E.....	40
Art. 86	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA.....	40
Art. 87	Langlaufloipe L.....	41
Art. 88	Quellschutzzonen.....	41
Art. 89	Landschaftsschutzzonen.....	42
Art. 90	Naturschutzzonen.....	42
Art. 91	Ufergehölz (UFG).....	42
Art. 92	Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist.....	42
5.3	Zonen mit Richtplancharakter.....	43
Art. 93	Verkehrsanlagen VA.....	43
Art. 94	Wald- und Forstgebiete WD.....	43
Art. 95	Gefahrenzone G1/G2.....	43
5.4	Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen.....	44
Art. 96	Gesamtüberbauung.....	44
Art. 97	Baulandumlegung.....	44
Art. 98	Grenzregulierung.....	45
6.	SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN.....	45
Art. 99	Ausnahmebewilligungen.....	45
Art. 100	Altrechtliche Bauten.....	45
Art. 101	Gebühren.....	46
Art. 102	Bussen.....	46
Art. 103	Herstellung des gesetzmässigen Zustandes.....	46

Art. 104 Übergangsrecht.....	46
Art. 105 Inkrafttreten.....	47

## **1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Zweck und Geltungsbereich**

Das vorliegende Baureglement soll eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung des gesamten Gemeindegebietes gewährleisten.

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

### **Art. 2 Gesetzliche Grundlagen**

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

### **Art. 3 Vollzug**

Der Vollzug des Baureglementes und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat erteilt die Baubewilligung.

Der Gemeinderat wählt die Baukommission. Er legt deren Befugnisse fest.

Die Baukommission bereitet die Beschlüsse des Gemeinderates vor und stellt diesem Antrag. Sie vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und ist für die administrativen und technischen Belange des Bauwesens verantwortlich.

### **Art. 4 Verantwortung**

Der Bauherr ist verantwortlich für die Einhaltung der Bauvorschriften und der rechtsgültigen Bauverfügungen des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission.

Besteht die Bauherrschaft aus mehreren Personen, haften diese solidarisch. Sie haben der Gemeinde einen federführenden Bauherrn schriftlich bekanntzugeben.

Durch Erteilen der Baubewilligung und durch Ausüben der Kontrollen übernehmen die Behörden keine Verantwortung, insbesondere für die Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

## 2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE

### 2.1 Planungsmittel

#### Art. 5 Reglemente und Pläne

Die Planungsmittel der Gemeinde bestehen aus folgenden Dokumenten, Plänen und Reglementen:

- Bericht der Ortsplanung
- Pläne
  - . Richtplan der Besiedlung und Landschaft
  - . Zonenplan und Nutzungsplan
  - . Verkehrsrichtplan
  - . Quartierplan
  - . Strassen- und Baulinienpläne
  - . Plan über die Fuss- und Wanderwege
  - . Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
- Reglemente
  - . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
  - . Kanalisationsreglement
  - . Kehrrichtreglement
  - . Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz

#### Art. 6 Richtplan der Besiedelung und Landschaft

Der Richtplan dient als Grundlage für künftige Entscheide und Planungsarbeiten. Er legt in den Grundzügen Art und Ausmass der Nutzung des Bodens fest. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nächsten 20-25 Jahre und wird je nach Entwicklung den veränderten Verhältnissen angepasst. Insbesondere werden darin aufgeführt:

- Angaben über Schutzzonen der Landschaft in der Siedlung
- Angaben über die land- und forstwirtschaftliche Eignung
- für eine Bebauung vorgesehene Fläche nach Art ihrer Nutzung
- wichtigste Verkehrsanlagen
- Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Entwicklungsetappen des Siedlungsgebietes

Der Richtplan bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung.

## **Art. 7 Zonen- und Nutzungsplan**

Der Zonen- und Nutzungsplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, legt Landwirtschaftszonen, Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete sowie indikativ die Gefahrenzonen. Er bildet einen integrierenden und verbindlichen Bestandteil des Baureglementes und wird somit mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan liegt auf der Gemeinde und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

## **Art. 8 Verkehrsrichtplan**

Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien in der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen und die öffentlichen Parkplätze, Fuss- und Wanderwege sowie die Bahnanlagen. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.

## **Art. 9 Versorgungsrichtplan**

Im Versorgungsrichtplan sind die im Zonenplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und Anlagen, die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiete.

Der Versorgungsrichtplan hat nur empfehlenden Charakter.

## **Art. 10 Fuss- und Wanderwege**

a) Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:

die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;  
die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

b) Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz des Fuss- und Wanderwegnetzes sind Aufgabe der Gemeinde. Sie unterliegen der Genehmigung durch das Umwelt- und Raumplanungsdepartement.

c) Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen; sie ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.

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

**Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung**

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

**Art. 12 Quartierplan**

In klar begrenzten Teilen des Baugebietes sind nach Möglichkeit Quartierpläne zu erstellen, um eine geordnete Erschliessung und Bebauung mit hohem Wohnwert zu erreichen.

Der Quartierplan regelt die Überbauung und Erschliessung, allenfalls auch die Ausstattung bestimmter Teile der Bauzone. Er stellt namentlich den Perimeter dar und umschreibt die besonderen Massnahmen betreffend Organisation, den Schutz sowie die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen.

Werden die Vorschriften des Zonenplanes und des Reglementes eingehalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen richtet sich das Verfahren nach Art. 33 ff KRPg.

Bei Bedarf erlässt die Gemeinde Sondernutzungspläne namentlich den Detailnutzungsplan und den Quartierplan.

**Art. 13 Baulinienplan**

Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Plätze und Bahnlinien gebaut werden kann.

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Baulinienplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat genehmigt werden.

## **2.2 Baugebiet und Erschliessung**

### **Art. 14 Siedlungsgebiet**

Der Richtplan legt neben anderen Bodennutzungen das Siedlungsgebiet fest.

Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgeschieden werden, das sich zur Bebauung eignet und bereits weitgehend überbaut ist oder in absehbarer Zeit, längstens aber innert 10-15 Jahren seit Erlass der Zonenordnung für die geordnete Bebauung benötigt wird und im Sinne von Art. 21 RPV erschlossen wird.

Die Bezeichnung des Siedlungsgebietes stellt eine generelle Zielsetzung dar und bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Bodeneigentümer vorläufig keinen Bauanspruch.

### **Art. 15 Bauentwicklungszone**

Die Gemeinde kann innerhalb des Siedlungsgebietes Land, das innert der nächsten 10-15 Jahren für die Besiedlung nicht benötigt wird, als Bauentwicklungsland bezeichnen.

In der Regel darf im Bauentwicklungsland erst gebaut werden, wenn dieses Land durch Urversammlungsbeschluss der Bauzone zugeteilt und vom Staatsrat homologiert wurde.

### **Art. 16 Baugebiet**

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:.

a) In Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

b) In Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert den nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

Bei einer Zuordnung der unter Punkt b) erwähnten Zonen in eine Bauzone mit dem Erschliessungsstand, wie er unter Punkt a) dargelegt wurde, können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen und den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

**Art. 17 Baulanderschliessung**

Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung gemäss Artikel 77 besteht nur, sofern das Grundstück genügend erschlossen ist, das heisst:

- nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allfällig durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt;
- die Stromzufuhr sichergestellt und verkabelt ist.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art 14 KRPG)

Sie erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 21 der Bundesverordnung über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen. (Art. 14 KRPG)

**Art. 18 Basiserschliessung; Detailerschliessung**

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- Basiserschliessung

Die Basiserschliessung ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrasse, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für die Kanalisation erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.

- Detailerschliessung

Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann der Gemeinderat auf eigene Kosten einen Detailerschliessungsplan erstellen lassen. Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

**Art. 19 Bauten auf unerschlossenem Gebiet**

In unerschlossenem Gebiet kann in folgenden Fällen ein Baugesuch bewilligt werden:

- Zweckbauten von öffentlichem Interesse
- land- und forstwirtschaftliche Bauten
- standortbedingte Bauten
- bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als 2 Jahre bestehenbleiben.

Die Abwässer müssen in jedem Fall einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechtes.

**2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung****Art. 20 Baulinien, Begriff**

Baulinien gibt es längs bestehenden und projektierten Strassen, Plätzen und Bahnlinien. Es gibt fakultative und obligatorische Baulinien:

- Fakultative Baulinien dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden. Wo solche nicht festgelegt sind, ist bei der Berechnung des Abstandes der Fahrbahn- oder Gehsteigrand wie eine Nachbargrenze zu betrachten. Mindestens ist jedoch der kleine Grenzabstand zur Strassenachse einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze.
- Auf obligatorische Baulinien muss gebaut werden.

Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser und ist bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer anrechenbar.

**Art. 21 Bauverbotszone zwischen Baulinien**

Der Raum zwischen den Baulinien gilt als Bauverbotszone. In der Bauverbotszone dürfen weder über- noch unterirdische Gebäude erstellt werden. Zur Verbesserung unterirdischer Parkierungsmöglichkeiten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten, sofern keine Verbreiterung der bestehenden oder geplanten Strassen zu erwarten ist.

Innerhalb der Bauverbotszone können Baubewilligungen erteilt werden für Stützmauern und Einfriedungen, offene Terrassen, kleinere Anbauten und Versorgungsleitungen. Die Ermächtigungen zu diesen Einrichtungen und Anlagen werden jedoch nur auf Zusehen hin erteilt. Wenn die Verkehrssicherheit es erfordert oder wenn innerhalb der Bauverbotszone Landerwerb zur Strassenverbreiterung oder zur Anlage von Fusswegen notwendig wird, so müssen die erwähnten Bauten und Anlagen auf Kosten des Eigentümers entweder den neuen Verhältnissen angepasst oder entfernt werden.

Der im Baulinienplan grün bemalte und nicht überbaubare Streifen bleibt Eigentum der Anstösser.

**Art. 22 Vorspringende Gebäudeteile**

Ausladungen über die Baulinie wie Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, Fenster- und Rolläden sind gestattet, sofern diese nicht mehr als 1.50 m betragen. Falls im Baulinien- oder Quartierplan Ausladungen in das Gemeingut gestattet sind, müssen diese mindestens 2.50 m über dem Gehsteig oder mind. 4.50 m über dem Fahrbahnboden angebracht sein.

**Art. 23 Rechtskraft**

Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 36 und Art. 42-48 des Strassengesetzes vom 3.9.1965 vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindkanzlei und dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

**Art. 24 Fehlen der Baulinie**

bei fehlender Baulinie entlang öffentlicher Wege und Strassen müssen die Gebäude parallel oder senkrecht zur Wegachse gestellt werden. Dabei müssen folgende Grenzabstände zwischen dem Bau und dem öffentlichen Grund eingehalten werden:

- an Gemeindestrassen in der Dorf- und Dorferweiterungszone 6.00 m ab Strassenachse
- an Gemeindestrassen in allen anderen Zonen 7.50 m ab Strassenachse.

## Art. 25 Parkierung

Bei Neubauten, grösseren Umbauten und wesentlichen Zweckänderungen sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Gegen Eintragung des entsprechenden Parkplatz-Servituts im Grundbuch können diese auch auf einer Nachbarparzelle erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzt. Zur Verhinderung der nachträglichen Löschung ist diese Dienstbarkeit ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Die Anzahl der Abstellplätze wird bestimmt durch die Stärke des mit dem betreffenden Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs und durch die Verhältnisse in dem betreffenden Quartier. Als Richtlinie gilt, dass **ein** Abstellplatz zu erstellen ist:

- pro Wohnung
- pro drei Betten eines Beherbergungsbetriebes
- pro 10 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche oder je 5 Plätze eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen
- pro 25-40 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

Grundsätzlich muss für jedes Motorfahrzeug ein Abstellplatz auf privatem Boden nachgewiesen werden.

In Zweifelsfällen dienen dem Gemeinderat als Richtlinie zur Berechnung der nötigen Abstellplätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner.

Grundsätzlich ist jeder Bauherr für seinen Parkplatz selber besorgt. Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Abfindungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz beträgt  $\frac{3}{4}$  der effektiven Erstellungskosten inkl. Bodenerwerb. Für einen Abstellplatz wird eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> angenommen. Die Erstellungskosten liegen zwischen Fr. 4'500.-- bis Fr. 7'500.--.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen. des kant. Strassengesetzes.

## Art. 26 Ausfahrten

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden.

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

Die Neigung der Ausfahrtrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und in der Regel 15% nicht überschreiten.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

**Art. 27 Garagenvorplätze**

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Gehsteigrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse mit starkem Gefälle kann diese Distanz auf 4.00 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

**Art. 28 Privatstrassen und -wege**

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

Die Breite von Privatstrassen muss mindestens 2.50 m betragen. Je nach Länge und möglicher Belastung können grössere Breiten oder andere Massnahmen vom Gemeinderat verlangt werden. Dies gilt ebenfalls, wenn über eine bestehende Privatstrasse weitere Gebäude nachträglich erschlossen werden.

Bestehende Privatstrassen können, sofern sie den Anforderungen der Gemeinde entsprechen, von dieser gegen angemessene Entschädigung übernommen werden.

### 3. BAUORDNUNGSWESEN

#### 3.1 Orts- und Landschaftsschutz

##### **Art. 29 Landschaftsschutzgebiete**

Die Landschaftsschutzgebiete umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern, zur Gliederung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden. Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete sind Bauten, Geländebewegungen und Ablagerungen jedwelcher Art untersagt.

Das Fällen geschützter Einzelbäume und das Roden von geschützten Baumgruppen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung, wenn Ersatzpflanzungen von Bäumen der gleichen Art gesichert sind und den Eigentümern andernfalls unzumutbare Nachteile erwachsen würden.

Es gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

##### **Art. 30 Schutz des Ortsbildes**

- a) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.
- b) Neubauten sind so zu erstellen, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- c) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.
- d) Neubauten (ausgenommen Bauteile in Lärchenholz) müssen dunkel gestrichen werden (Holz).
- e) Die Richtlinien des Regionalplanungsverbandes Goms über Umbauten in den Ortschaften, über die Sanierung bestehender Wohnbauten sowie über den Umbau von Nutzbauten zu Ferienhäusern sind sinngemäss unbedingt zu berücksichtigen.

Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen.

### **Art. 31 Gestaltung von Bauten und Anlagen**

Neu-, An-, Um- und Aufbauten, Renovationen, Terrainveränderungen, Einfriedungen sind in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung so einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.

Sie sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst werkgerecht durchzubilden, zu gliedern und zu gestalten. Der Gemeinderat kann entsprechende Verfügungen erlassen.

Diese Bestimmungen gehen den übrigen Artikeln der Bauordnung vor. Bauvorhaben, die diesen Anforderungen nicht genügen, ist die Bewilligung zu verweigern, auch wenn im übrigen die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für den Natur- und Heimatschutz.

### **Art. 32 Schützenswerte Bauten**

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit der kant. Heimatschutzkommission und dem Amt für Denkmalpflege historisch und kunsthistorisch wertvolle Bauten oder Gebäudeanlagen als schützenswert bezeichnen. Diese Bauten dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne Zustimmung der Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut werden.

Die Erhaltung oder Wiederherstellung der erhaltens- und schutzwürdigen Bauten fällt unter das Gesetz vom 28. November 1906 über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern.

Der Gemeinderat erstellt unter Beizug von Fachleuten in Zusammenarbeit mit der kant. Heimatschutzkommission ein Inventar der schützenswerten Bauten und Gebäudeanlagen. Er kann für diese und für Bauten in ihrer Nachbarschaft Gestaltungsvorschriften erlassen. Für bauliche Veränderungen ist eine sorgfältige massstäbliche Eingliederung und eine Anpassung in Material und Farbe erforderlich.

Innere Umbauten dürfen vorgenommen werden, wenn sie den Charakter und die Form des Gebäudes im historischen Sinn nicht beeinträchtigen.

Massgebend sind die Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz.

### **Art. 33 Aussichtsschutz**

Um der Öffentlichkeit an bevorzugter Lage die Aussicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken.

**Art. 34 Schutz von Wasserläufen**

Wasserläufe und Wasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und des Eigentümers bzw. des kantonalen Wasserwirtschaftsamtes überdeckt oder umgeleitet werden.

Einfriedungen von Wasserläufen und Wasserleitungen sind nur gestattet, wenn die Berechtigten in der Ausübung ihrer Rechte nicht unzumutbar behindert sind.

Das Eindolen, die Korrektur und Verbauung der Bäche, Gräben und Suonen ist untersagt, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht. Die naturnahen Fliessgewässer sind in ihrem Lauf, mit ihrer Ufervegetation und Fauna zu erhalten. Eingriffe wie die Kiesentnahme, Verbauungen, Ablagerungen oder das Einbauen von Aufstiegshindernissen für wandernde Fische dürfen die Lebensräume nicht beeinträchtigen. Sind Uferverbauungen notwendig, sollen wenn möglich nur solche im Lebendverbau (mit Pflanzen) vorgenommen werden.

**Art. 35 Schutz des Waldrandes**

Näher als in einer Horizontalabstanz von 10 m von einer Waldung dürfen keine Bauten erstellt werden. Weitere forstpolizeiliche Massnahmen bleiben vorbehalten.

**Art. 36 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten**

Die Orientierung und Dachgestaltung der Bauten ist dem Charakter des Quartiers anzupassen.

Der Gemeinderat kann in baulich oder landschaftlich empfindlichen Gebieten entsprechende Verfügungen erlassen, insbesondere Zonen gleicher Orientierung der Bauten und gleicher Giebelrichtung bestimmen.

**Art. 37 Baumaterialien**

In der Dorfzone, in der Dorferweiterungszone, in der W3 Dorf West sowie in der Wohn- und Gewerbezone sind die für Obergesteln ortsüblichen Baumaterialien anzuwenden. In den übrigen Zonen kann der Sockel der Gebäude aus Stein gebaut werden. Der Rest der Bauten ist aus Holz zu erstellen oder mindestens sind die Fassaden mit 2/3 Holz zu verkleiden.

Bei Holzbauten oder mit Holz verkleideten Bauten müssen die Fenster und Türscheiben mit Quersprossen versehen werden.

**Art. 38 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer**

Dachform ist das übliche Walliserdach mit einer Dachneigung von 40-45%. Ausnahmen bilden die in der Dorf- und Dorferweiterungszone bestehenden Walmdächer. Für die Bedachung sind Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Dachaufbauten wie Mansardenfenster, Liftaufbauten und ähnliches sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind verboten.

Lukarnen und Dachfenster sind erlaubt, sofern diese bescheidene Dimensionen aufweisen. (Lichtweite 65 x 80 cm). Die Gesamtlänge darf die Hälfte der normalen Fassadenlänge nicht überschreiten.

**Art. 39 Kniestockgestaltung**

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden bis OK Fusspfette gemessen 0.80 m nicht überschreiten.

**Art. 40 Antennen und Reklameeinrichtungen**

Aussen- und insbesondere Hochantennen sind auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind unzulässig.

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche, äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten.

Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dgl. bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Sie ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Eine Beeinträchtigung kann durch Grösse, Farbwirkung, Blendung oder Anbringung an schützenswerten Bauten eintreten.

Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

**Art. 41 Umgebungsgestaltung**

Der Gestaltung der Umgebung von Bauten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Jedes Baugesuch hat die Absichten des Bauherrn in dieser Hinsicht durch einen Umgebungsplan klar erkennen zu lassen, namentlich Gestaltung des Geländes, Zufahrt, Bepflanzung, Stützmauern, Einzäunung. Bei ungenügender Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat entsprechende Vorschriften erlassen.

**Art. 42 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen**

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz von Vieh kann nach Weisung des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Einfriedungen sind nicht gestattet, wenn dadurch die Ausübung bestehender Rechte Dritter, wie Zufahrten für die landwirtschaftliche Nutzung verunmöglicht oder erschwert werden.

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.20 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Sichtmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist. Vorbehalten bleiben Artikel 66-77 des kantonalen Strassengesetzes.

Sichtbare Stütz- und Futtermauern, deren Höhe 2 m übersteigen, sind mit Naturstein zu verkleiden oder mit Lebhägen zu bepflanzen.

Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Neigung von höchstens 2 (vertikal):3 (horizontal) anzulegen.

### 3.2 Begriffserläuterungen

#### Art. 43 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze. Dieser Abstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.
- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade.
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet.
- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vor-dächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m auf den Seiten des kleinen Grenzabstandes und 2 m auf der Seite des grossen Grenzabstandes, sofern sie sich nicht mehr als auf 1/2 der Fassadenlänge erstrecken.
- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 22. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 24.
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Öltanks), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

**Art. 44 Gebäudeabstand**

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Der Gebäudeabstand ist mindestens gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn die Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. Der Gemeinderat kann für Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

**Art. 45 Näherbaurecht**

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn vom Gemeinderat zu genehmigen und zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

**Art. 46 Grenzbaurecht**

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig aufgestellt werden. Werden die Bauten nicht gleichzeitig erstellt, müssen die Bauteile in sich vollständige Häuser sein und einen eigenen Giebel aufweisen. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch zugunsten der Gemeinde einzutragen.

**Art. 47 Baulinien**

Baulinien legen jene Grenzen fest, die bei Bauten entlang der bestehenden und projektierten Strassen, Plätzen und Bahnen einzuhalten sind.

**Art. 48 Gebäudelänge**

Die Gebäudelänge ist die Entfernung zwischen den Aussenkanten des Hauptgebäudes. Wesentlich niedere Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 20.00 m. Wird die zulässige Gebäudelänge überschritten, so muss die Fassade im Minimum um 1/2 der Mehrlänge gestaffelt werden.

Die Mehrlänge darf nicht mehr als 50% der zulässigen Gebäudelänge betragen.

**Art. 49 Gewachsener Boden**

Der gewachsene Boden ist die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden ist.

Bei Abgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden.

Bewilligte Terrainaufschüttungen, welche den umgebenden natürlichen Geländeverlauf nicht überragen, insofern sie Vertiefungen, Gräben und Mulden ausfüllen, können vom Gemeinderat als gewachsener Boden bezeichnet werden.

**Art. 50 Gebäudehöhe, Geschosshöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis auf die Höhe der Oberkante der Fuss- bzw. Traufpfette. Abgrabungen für Garageneinfahrten, Eingänge und Vorplätze bis zu einem Drittel der Gebäudelänge werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Bei Gebäuden längs Strassen gilt als Gebäudehöhe die Höhe ab Niveaulinie. Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3.00 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann die Geschosshöhe des EG um max. 1.50 m erhöht werden.

Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet. Vorbehalten bleiben die kantonalen feuerpolizeilichen Vorschriften.

**Art. 51 Höhenlage der Gebäude**

Der Fussboden des Erdgeschosses darf im Normalfall entweder höchstens 1.50 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen.

Kommt am Hang der Fussboden des Erdgeschosses längs der Gebäudeaussenseite höher als 2.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

**Art. 52 Geschoszahl**

Als Vollgeschoss gelten das Erdgeschoss und jedes mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen versehene Stockwerk.

Das Dachgeschoss und das Untergeschoss können ausgebaut werden, wenn die maximal zulässige Gebäudehöhe und Ausnutzungsziffer eingehalten werden.

**Art. 53 Tiefbauten**

Tiefbauten sind Bauten, die den gewachsenen Boden nicht überragen. Bauten, welche unter dem Niveau des gewachsenen Bodens der anstossenden Parzelle bleiben, gelten als Tiefbauten und können bis an die Eigentumsgränze gebaut werden.

**Art. 54 Nebengebäude**

Nebengebäude sind Bauten, die mit dem Hauptgebäude in wirtschaftlichem und räumlichem Zusammenhang stehen, ihm untergeordnet sind und nicht Wohn- und Gewerbebezwecken dienen.

**Art. 55 Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

**a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche**

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Abzüglich:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen.
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume
- Maschinenräume für Luft-, Ventilations- und Klimaanlage
- Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Erdgeschosshallen
- überdeckte offene Dachterrassen
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschaftsräume/Aufenthaltsräume; Gemeinschaftsräume für Freizeitgestaltung, usw.
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen, wie Kühlräume, Anrichte, Office, usw.
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal. Die Gemeinschaftsräume sind Räume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich freisteht.

**b) Ermittlung der anrechenbaren Landfläche**

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

Abzüglich:

- die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist
- Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist
- Wald, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind, wie ausgesprochene Steilhänge u.dgl.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über das ganze Grundstück gemessen, noch nicht ausgelastet ist. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnutzungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch vermerkt wird.

**Art. 56 Zuschlag zur Ausnutzungsziffer**

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer gewähren. Dieser Zuschlag darf nur gewährt werden, wenn wesentliche öffentliche Interessen vorliegen, insbesondere bei Quartierplanungen und Gesamtüberbauungen.

Der Zuschlag darf eine zusätzliche Ausnutzung von 0,1 nicht überschreiten.

Dieser Zuschlag wird nur gewährt, wenn das begünstigte Gebäude der allgemeinen Wirtschaft der Region dient.

### 3.3 Sicherheitsvorschriften

#### **Art. 57 Sicherheit und Festigkeit**

Bauten und Anlagen des Hoch- und Tiefbaus sind allgemein nach den anerkannten Regeln der Baukunst so zu erstellen bzw. umzubauen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Massgebend sind neben allen einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Gesetzen die Vorschriften der jeweils zuständigen Fachverbände sowie insbesondere die Weisungen und Richtlinien der Schweiz. Unfallversicherungsanstalt (SUVA) und die Normen des Schweiz. Ingenieur- und Architektenverbandes (SIA).

Der Gemeinderat kann im Zweifelsfalle die nötigen statistischen Berechnungen und Bodenuntersuchungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.

#### **Art. 58 Unterhalt**

Jeder Liegenschaftsbesitzer und Verfügungsberechtigte von Bauten und Anlagen hat diese so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere und fremdes Eigentum gefährdet werden, noch die äussere Erscheinung zu beanstanden ist. Bei drohender Gefahr muss er sofort die nötigen Sicherheitsmassnahmen treffen.

Der Gemeinderat kann notfalls die Behebung von Mängeln anordnen. Wird die Anordnung nicht befolgt, kann er mangelhafte Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

#### **Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten**

Bei Ausführungen von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Diese Massnahmen umfassen auch den Schutz vor erheblichen, vermeidbaren Belästigungen wie Baulärm, Staub und Erschütterungen im Rahmen der dem Entwicklungsstand anzupassenden technischen Möglichkeiten.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen und besondere Sicherheitsmassnahmen wie Bauzäune, Abschränkungen, Beleuchtungen anordnen.

Lärmerzeugende Bauarbeiten während der allgemein üblichen Ruhezeit der Bevölkerung sowie Rammarbeiten und Sprengarbeiten sind bewilligungspflichtig.

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

Bäume sind weitgehend zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

**Art. 60 Benützung öffentlichen Grundes**

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Baustelleninstallatio-  
nen aller Art ist auf Gesuch hin und mit Bewilligung des Gemeinderates  
gegen eine von ihm zu bestimmende Gebühr zulässig. Er kann die  
vor Sicherheit und Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs notwen-  
digen Auflagen machen.

Im Bereich der Baustellen befindliche Plätze, Strassen und Trottoirs  
haben die Unternehmer in gutem, reinlichem Zustand zu erhalten.  
Öffentliche Anlagen wie Brunnen, Schieber, Hydranten, Wasserläufe  
müssen benutzbar, die Strassensignale sichtbar bleiben.

Die zur Sicherheit aller Strassenbenützer und Passanten erforderli-  
chen Abschränkungen und Fangdächer im Bereich von Gerüstungen und  
schwebenden Lasten sind unaufgefordert zu erstellen.

Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind un-  
verzüglich und fachgerecht gemäss den Weisungen des Gemeinderates  
instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

**Art. 61 Feuerpolizei und Brandschutz**

Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Ge-  
setzen und Beschlüssen entsprechen. Massgebend sind ferner die Weg-  
leitungen der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungsanstalten und  
die Normen des SIA. Der Gemeinderat erlässt die nötigen Massnahmen.  
Die Beaufsichtigung des Brandschutzes ist Sache der Gemeindefeuer-  
kommission und des kantonalen Feuerinspektorates.

**Art. 62 Brandmauern**

Brandmauern müssen erstellt werden:

- zwischen zusammengebauten Häusern auf der Grundstücksgrenze
- zwischen Gebäudeteilen, wenn in einem Teil feuergefährliche  
Stoffe gelagert werden, im andern Wohn- oder Arbeitsräume  
untergebracht sind
- auf Weisung des Feuerinspektorates bzw. der Gemeindefeuerkommis-  
sion.

**Art. 63 Dachwasser und Schneefänger**

Niederschlagswasser von den Dächern und Sickerwasser ist mittels Rinnen und Abläufen in das Bewässerungsnetz abzugeben. Ist die Abgabe des Sickerwassers in die Bewässerungsgräben nicht möglich, ist eine Sickergrube zu erstellen. Das Abtropfen des Wassers auch von äussersten Traufkanten ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern. Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten, die innert einer Frist von zwei Jahren ab Inbetriebnahme der ARA den Bestimmungen anzupassen sind.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Für Schäden und Unfälle, die aus Nichtbeachten dieser Vorschriften erfolgen, haftet der Eigentümer.

**Art. 64 Schneeräumung**

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

### **3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften**

#### **Art. 65 Allgemeine Anforderungen**

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf Wärme- und Schalldämmung, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, sanitäre Einrichtungen und Gewässerschutz. Massgebend sind die kantonalen Vorschriften sowie die jeweils gültigen Normen und Empfehlungen des SIA und der einschlägigen Fachverbände.

#### **Art. 66 Immissionen**

Jedermann ist verpflichtet, sich bei der Nutzung seines Eigentums aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser, Erschütterungen, u.dgl.

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn sie eine unzumutbare Belästigung erwarten lassen.

Bei unzumutbarem Baulärm ist der Gemeinderat berechtigt, die nötigen Vorkehrungen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

**Art. 67 Lärmempfindlichkeitsstufen**

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelten gemäss LSV Art. 43 folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezonen.

**Art. 68 Misthöfe und Jauchegruben**

- a) Misthöfe und Jauchegruben müssen durch geeignete bauliche Massnahmen undurchlässig gemacht werden. Neue Anlagen müssen mit einer undurchlässigen Mauer auf ihrer ganzen Höhe umgeben werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet sein.
- b) Über eventuelle Aufhebung solcher bestehender Anlagen in Wohnbereichen entscheidet der Gemeinderat.
- c) Für Neuerstellungen ist eine Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Diese setzt auch die einzuhaltenden Abstände fest.
- d) Das Ableiten von Jauche auf die Strasse und auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

**Art. 69 Isolation**

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Temperatureinflüsse fachgerecht isoliert werden - gemäss SIA 180/1 und SIA 181.

Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend ausgetrocknet sind.

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind in der Regel zu unterkellern und dürfen sich nicht unter der Erdoberfläche befinden. Nicht unterkellerte Räume sind einwandfrei zu isolieren.

In nicht vollständig freiliegenden Kellergeschossen sind im Rahmen der baugesetzlich zulässigen Geschosshöhe gewerbliche Bauten nur zulässig unter der Voraussetzung, dass

- die gewerblich benützten Räume gegen die Einwirkungen von Feuchtigkeit und sonstige nachweisbar schädliche Einflüsse geschützt sind.
- eine genügende und einwandfreie Lüftung und Belichtung garantiert wird.
- es sich nicht um Betriebe handelt, deren Beschäftigte mehr oder weniger dauernd an einen festen Sitz oder Standort gebunden sind.

**Art. 70 Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie**

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird.

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen vorgenommen werden, namentlich bei Fassadenrenovierungen und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind. Im übrigen ist das kantonale Energiespargesetz vom 11. März 1987 und die Ausführungsbestimmungen sinngemäss anwendbar.

Die Nutzung von alternativen Energien, namentlich Sonnenenergie wird ausdrücklich gefördert. Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Gemeinderat kann entsprechende Muster der Anlagen verlangen.

**Art. 71 Geschosshöhe Raumgrösse Fensterfläche**

In Neubauten müssen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, die für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, lichte Höhe von 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden. Die Raumgrösse für Wohnbauten muss im Minimum den Grössenbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

Für Ferienhäuser kann von diesen Normen abgewichen werden.

Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen.

**Art. 72 Abstellräume**

Bei Mehrfamilienhäusern von vier und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dgl. vorzusehen.

Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie grösseren Überbauungen ist ein Kehricht-Container-Platz einzurichten.

**Art. 73 Kinderspielplätze**

Für Ein- und Mehrfamilienhäuser sind ausreichende Kinderspielplätze an besonnter und windgeschützter Lage abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 15% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung ausmachen. Spielplätze dürfen nicht gleichzeitig andern Zwecken dienen.

Bei Gesamtarealüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst in einer Anlage zusammenzufassen.

**Art. 74 Sanitäre Einrichtungen**

Für jede Wohnung sind eigene sanitäre Anlagen zu erstellen (Toiletten, Badezimmer).

Für Toiletten und Badezimmer ist die Lüftung mittels Schächten oder andern Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist. Bei Restaurants, öffentlichen Versammlungslokalen usw. sind für beide Geschlechter getrennte, über einen belüfteten Vorraum zugängliche Toiletten in genügender Anzahl zu erstellen. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

**Art. 75 Lüftungsanlagen**

Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als drei Meter über dem Boden angebracht werden.

Wirtschaften, Restaurants, Saalbauten und ähnliche Betriebe sind mit mechanischen Lüftungen einzureichen, die eine einwandfreie Lüfterneuerung gewährleisten. Einschlägige Normen und Bestimmungen sind massgebend.

**Art. 76 Umwelt- und Gewässerschutz**

Die Bestimmungen des Umwelt- und Gewässerschutzes sind gemäss den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften einzuhalten.

#### **4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Dekret vom 31. Januar 1992.

## 5. ZONENVORSCHRIFTEN

### 5.1 Gemeinsame Vorschriften

#### Art. 77 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Benennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Dorfzone	D	braun
Dorferweiterungszone	DE	braun/orange schraffiert
Wohnzone W3	W3	
Wohn- und Geschäftszone	WG3	hellrot/orange schraffiert
Wohn- und Gewerbezone	WGE3	violett/rot schraffiert
Wohn- und Ferienhauszone	W2	orange
Landwirtschaftszone 1	LW1	olivgrün
Landwirtschaftszone 2	LW2	grün
Sport- und Erholungszone	Sp+E	hellblau
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBÖA	grau
Langlaufloipe	L	Punkt-Raster
Quellschutzzone		Raster
Landschaftsschutzzone		Raster
Naturschutzzone		Raster
Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist		Raster

Die Pläne mit Richtplancharakter sind auf besonderen Plänen dargestellt (Landschaftsrichtplan und Gesamtrichtplan). Die dazugehörigen Bestimmungen sind Teil des Zonenreglementes. Die Richtpläne haben keinerlei Rechtskraft.

Verkehrsanlagen	VA	gelb
Wald- und Forstgebiete	WD	dunkelgrün
Gefahrenzone	G1	Raster dunkel
Gefahrenzone	G2	Raster hell

## 5.2 Zonenordnung

### Art. 78 Dorfzone D

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

Bauweise: geschlossen und offen

Geschosszahl: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 4 Stockwerke

Grenzabstand:  $\frac{1}{3}$  der Gebäudehöhe, aber mind. 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farben den umliegenden Bauten anzupassen.

Baugesuche für Neu-, An- und Umbauten innerhalb des Perimeters "Obergesteln 1868" werden der Dienststelle für Denkmalpflege zur Vernehmlassung unterbreitet.

Bei Neu- und Umbauten dürfen keine hygienisch unzumutbaren Verhältnisse entstehen, dies auch bei schon bestehenden Nachbargebäuden. Neue Stallbauten sind verboten.

Der Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss kann vom Gemeinderat gestattet werden, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine nachbarrechtlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

**Art. 79 Dorferweiterungszone DE**

Nutzungsart: Förderung einer zweckmässigen Erweiterung des Dorfkerns mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben, sowie der Sanierung oder Zweckänderung der landwirtschaftlichen Gebäude.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes oder bei bestehender geschlossener Bauweise der landwirtschaftlichen Gebäude kann die geschlossene Bauweise angewendet werden.

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse, inkl. Erdgeschoss

Gebäudehöhe: max. 9.50 m

Grenzabstand:  $\frac{1}{3}$  der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig.  
In der Dorferweiterungszone West kann erst nach Vorliegen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

**Art. 80 Wohnzone W3**

Nutzungsart: Für Wohnhäuser und touristische Betriebe

Bauweise: offen und geschlossen

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 9.50 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand  $\frac{1}{3}$  der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe mind. jedoch 6.00 m

Ausnützung: AZ = 0,8

Dachaufbauten wie Mansardenfenster, sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind in der W3 gestattet.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

**Art. 81 Wohn- und Geschäftszone WG3**

- Nutzungsart: Für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für nicht störende Gewerbebetriebe.
- Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.
- Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
- Gebäudehöhe: max.: 9.50 m
- Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe, mind. jedoch 6.00 m
- Ausnützung: AZ = 0,8
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

**Art. 82 Wohn- und Gewerbezone 3**

- Nutzungsart: Diese Zone ist für Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.
- Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.
- Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
- Gebäudehöhe: max.: 9.50 m
- Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe, mind. jedoch 6.00 m
- Ausnützung: AZ = 0,8

Höhe, Länge, Art und Weise der gewerblichen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzone und der gewerblichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgesetzt.

Als Grenzabstand gilt 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m.

Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder gewerblichen Baute und Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erteilen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 83 Wohn- und Ferienhauszone W2**

Nutzungsart: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Einzel- oder Reihenfamilienhäuser oder kleinen Mehrfamilienhäuser.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse inkl. Erdgeschoss

Gebäudehöhe: max. 7.00 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 6.00 m.

Gebäuelänge: offene Bauweise: max. 8.50 m  
geschlossene Bauweise: max. 15.00 m

Ausnützung: AZ = 0,4

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

**Art. 84 Landwirtschaftszone LW**

Landwirtschaftszone LW1:

Die Landwirtschaftszone LW1 umfasst jene Gebiete, die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind.

Landwirtschaftszone LW2:

Die Landwirtschaftszone LW2 sind Gebiete, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt eignen, die jedoch im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzen sind.

In den Landwirtschaftszonen sind in der Regel nur Bauten gestattet, die der Landwirtschaft dienen.

In den mit Bäumen bestockten Landwirtschaftszonen, wie z.B. Weidwälder, ist die landwirtschaftliche Nutzung im ortsüblichen Rahmen gestattet.

Bestehende ehemalige landwirtschaftliche Ökonomiegebäude können im Sinne von Art. 24 RPG und Art. 42 des kantonalen Raumplanungsgesetzes erneuert, teilweise verändert, wieder aufgebaut und zweckentfremdet genutzt werden. Sie bedürfen jedoch einer Baubewilligung durch den Kanton.

In den geschützten Landwirtschaftszonen Halte, Wüesti und Siti ist die Erhaltung der traditionellen Nutzung, insbesondere der Ackerkulturen mit kleinen bis mittleren Bewirtschaftungsparzellen zu erhalten und die Bewirtschaftung zu fördern.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 85 Sport- und Erholungszone Sp+E**

Nutzungsart: Die Sport- und Erholungszone ist ausschliesslich Bauten und Anlagen für Sport, Ausgleichssport, Spielplätze sowie den dazugehörigen Bauten und Einrichtungen reserviert.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand:  $\frac{1}{3}$  der Höhe, mind. aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 86 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBÖA**

Nutzungsart: Zone für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderer Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Bauweise: offen oder gestaffelt

Grenzabstand:  $\frac{1}{3}$  der Gebäudehöhe, mind. jedoch 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

**Art. 87 Langlaufloipe L**

In der Zone für die Langlaufloipe wird während der Zeit, in der Schnee liegt, die Gommer Langlaufloipe angelegt.

In dem mit Symbolen bezeichneten Gebiet Quartier Schlüsselacker quert die Langlaufloipe das Wohn- und Ferienquartier. Der genaue Verlauf der Loipe wird bis zum Abschluss der Bauarbeiten in Absprache zwischen der Vereinigte Verkehrsvereine Obergoms und der Schlüsselacker AG festgelegt. Nach Fertigstellung des Quartiers wird zwischen der Trägerschaft der Loipe, der Schlüsselacker AG unter Beizug der Gemeinde, der Loipenverlauf definitiv mit einer Dienstbarkeit oder einer Baulinie festgelegt.

In dem mit Symbolen bezeichneten Gebiet Matten wird die Sonnenloipe angelegt. Linienführung, Spurbreite und Anzahl Spuren richten sich nach den spezifischen Bedürfnissen der Langlaufgäste.

Im Bereiche der Loipe sind oberirdische Bauten, Veränderungen der Oberflächengestalt, feste Einzäunungen, Lagerplätze sowie weitere Massnahmen, die ein Anlegen der Langlaufloipe behindern, untersagt. Einwachsende Stauden und Bäume können im Perimeter der Loipe vom Loipenunterhaltungsdienst entfernt werden.

**Art. 88 Quellschutzzonen**

Die Quellschutzzonen schützen das Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung. Diese Zielsetzungen bedingen Nutzungsbeschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen (Zone I-III).

**Zone I**

In der Zone I ist der Weidgang und jede Art von Düngung verboten.

**Zone II**

In der Zone II ist es untersagt: Klärschlamm auszubringen sowie Hochbauten mit Schmutzwasseranfall zu erstellen.

**Zone III**

In der Zone III ist es untersagt: Material zu entnehmen, häusliche Abwässer einzuleiten und Mist auf Naturboden zwischenzulagern.

Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen.

**Art. 89 Landschaftsschutzzonen**

Die Landschaftsschutzzone dient zur Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften. Innerhalb der Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und wenn sie zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Entsprechende Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft zu integrieren.

Das Fällen von Hecken und das Roden von geschützten Baumgruppen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung, wenn Ersatzpflanzungen von Bäumen der gleichen Art gesichert sind und den Eigentümern andernfalls unzumutbare Nachteile erwachsen würden.

**Art. 90 Naturschutzzonen**

Die Naturschutzzone umfasst Zonen, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes notwendig sind. Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, Bewässerungsanlagen und Geländerveränderungen sind nur gestattet, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

Der Gemeinderat kann zusätzliche Schutzverordnungen für diese Gebiete erlassen, wenn dies für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist.

**Art. 91 Ufergehölz (UFG)**

Ufergehölz an Flüssen und Bächen sowie Hecken und Feldgehölze dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Die Entfernung von Ufervegetation erfordert eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

**Art. 92 Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist**

In der Zone deren Nutzung noch nicht bestimmt ist sind Abklärungen bezüglich Nutzungsmöglichkeiten als Sport- und Erholungszone im Gange. Zudem ist eine Detailinventarisierung der natürlichen und landschaftlichen Elemente in Bearbeitung. Die heutige Nutzung bleibt vorbehalten bis eine definitive Zuordnung gemäss Art 33 RPG erfolgt.

### 5.3 Zonen mit Richtplancharakter

#### Art. 93 Verkehrsanlagen VA

Diese Zone umfasst bestehende und zukünftige öffentliche und private Verkehrs- und Parkierungsflächen.

#### Art. 94 Wald- und Forstgebiete WD

Das Forstgebiet umfasst das gesamte Waldareal, das durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung umschrieben und geschützt ist, sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet.

#### Art. 95 Gefahrenzone G1/G2

##### a) Gefahrenzone G1 rot dunkel schraffiert

Die Gefahrenzone G1 sind Gebiete mit starker Lawinen- oder sonstigen Überschüttungsgefahren. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die sich für den Aufenthalt von Menschen und Tieren eignen.

##### b) Gefahrenzone G2 blau hell schraffiert

Die Gefahrenzonen G2 in Gebieten mit schwächerer Lawinen- oder Überschüttungsgefahr. Für Bauvorhaben in dieser Zone kann die Gemeindeverwaltung spezielle Vorschriften erlassen.

Bei akuter Gefahr kann die Gemeindeverwaltung die Evakuierung von Bauten in dieser Zone anordnen. In allen diesen Fällen muss die Gemeinde die Dienststelle für Wald und Landschaft konsultieren. Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zuganges durch sichernde Massnahmen behoben sind.

## 5.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

### Art. 96 Gesamtüberbauung

Bei einer Überbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche innerhalb der rechtsgültigen Bauzone kann der Gemeinderat Abweichungen vom Baureglement und den Zonenvorschriften gestatten:

- die Überbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen;
- sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen;
- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten;
- das Ausnutzungsmass (inkl. Bonus) der entsprechenden Bauzone darf nicht überschritten werden;
- im "übrigen Gemeindegebiet" muss die Strassenerschliessung, die Wasserversorgung und die Kanalisation auf eigene Kosten gebaut werden.

Der Gemeinderat kann das Projekt für eine Arealüberbauung fachmännisch begutachten lassen, wobei die Kosten vom Bauherrn zu tragen sind.

Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.

Das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes

### Art. 97 Baulandumlegung

Die Landumlegung besteht in der Zusammenlegung der Grundgüter eines bestimmten Gebietes und in der gerechten Neuverteilung des Grundeigentums und der damit verbundenen dringlichen Rechte. Sie dient dem Ziel, gesamthaft für die Eigentümer eine bessere Bodennutzung zu ermöglichen und eine zweckmässige Verwirklichung der Zonennutzungspläne sicherzustellen.

Unter Vorbehalt der Genehmigung des Staatsrates wird laut kant. RPG Artikel 17 das Landumlegungsverfahren eingeleitet:

- a) durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberfläche gehört oder
- b) durch Beschluss des Gemeinderates.

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes über die Landumlegung und Grenzregulierung.

**Art. 98 Grenzregulierung**

Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse ihrer rationellen Überbauung und Bewirtschaftung fest.

Sie wird laut kant. RPG Artikel 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes über die Landumlegung und Grenzregulierung.

**6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN****Art. 99 Ausnahmegewilligungen**

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

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt;
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse;
- für provisorische Bauten.

Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

Werden Ausnahmen beantragt, so kann der Gemeinderat seine Entscheidung auf das Gutachten eines neutralen Fachmannes stützen. Die Kosten der Begutachtung können dem Auftragsteller überbunden werden.

Anstösser- und Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmegewilligung nicht wesentlich stärker benachteiligt werden, als dies bei reglementsgemässer Bauweise zu erwarten wäre.

**Art. 100 Altrechtliche Bauten**

Als altrechtliche Bauten werden nach früherem Recht erstellte bezeichnet, die diesem Baureglement widersprechen.

Untergeordnete Volumenerhöhungen und Neubauten sind gestattet, wenn diese für sich allein diesem Baureglement entsprechen und die zusätzlichen Erfordernisse wie Ausnützungsziffer, Parkplätze erfüllt

werden und dadurch bestehende Erfordernisse der altrechtlichen Baute nicht aufgehoben werden.

Bauten, die in den Fahrbahn- oder Gehsteigraum bestehender oder projektierter Strassen ragen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Änderungen der Zweckbestimmung, innere Strukturverbesserungen und geringfügige äusserliche Veränderungen sind gestattet, wenn die notwendigen Auflagen und Bedingungen erfüllt werden und als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch zugunsten der Gemeinde eingetragen werden.

Abbruchreife altrechtliche Bauten, die nicht im Inventar der schützenswerten Bauten und Gebäudeanlagen aufgeführt sind, sind zu entfernen.

#### **Art. 101 Gebühren**

Für die baupolizeilichen Verrichtungen der Gemeinde und für die Benutzung von öffentlichem Eigentum sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt und vom Staatsrat genehmigt.

#### **Art. 102 Bussen**

Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes sowie gegen rechtskräftige Verfügungen des Gemeinderates werden durch den Gemeinderat mit einer Busse bis zu Fr. 100'000.-- bestraft, unter Vorbehalt derjenigen Fälle, die durch die kantonale oder eidgenössische Gesetzgebung mit einer höheren Strafe belegt werden können.

#### **Art. 103 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes**

Der Gemeinderat kann den Bauherrn anweisen, Bauten zu beseitigen, welche gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen rechtskräftige Verfügungen verstossen. Beseitigt der Bauherr diese Bauten innert der eingeräumten Frist nicht, hat der Gemeinderat deren Beseitigung auf Kosten des Bauherrn anzuordnen.

#### **Art. 104 Übergangsrecht**

Die zur Zeit der Inkraftsetzung dieses Baureglementes noch nicht definitiv bewilligten Gesuche unterliegen dem vorliegenden Baureglement.

**Art. 105 Inkrafttreten**

Dieses Baureglement tritt nach Genehmigung durch die Urversammlung am Tage der Anerkennung durch den Staatsrat in Kraft. Gleichzeitig werden auf diesen Zeitpunkt sämtliche bisherigen Bestimmungen, die diesem Baureglement widersprechen, aufgehoben.

So genehmigt von der Urversammlung am 15. Februar 1993

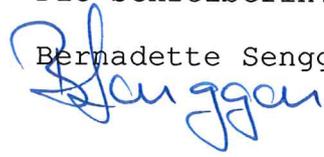
Der Präsident:

Hans Hallenbarter



Die Schreiberin:

Bernadette Senggen



So homologiert vom Staatsrat am 29. September 1993

**Vom Staatsrate genehmigt**

In der Sitzung vom 29.09.1993

Siegelgebühr: Fr. 180.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

