

BAU- UND ZONENREGLEMENT, ABGEÄNDERTE ARTIKEL

Art. 38 Dachneigung, Dachaufbau und Vordächer (Ergänzung)

Dachform ist das übliche Walliserdach mit einer Dachneigung von 20 bis 25 Grad, bzw. 35% bis 45%. Ausnahmen bilden die in der Dorf- und Dorferweiterungszone bestehenden Walmdächer. Für die Bedachung sind Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Abs. 2: Dachaufbauten wie Lukarnen, Mansardenfenster, Liftaufbauten und ähnliches sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone sind erlaubt, sofern sie bescheidene Dimensionen aufweisen. Ihre Gesamtlänge darf 30% der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten; der seitliche Abstand zum Gebäuderand muss mindestens 2.0 m betragen. Dachfenster bis zu einer maximalen Lichtweite von 70 x 100 cm sind erlaubt.

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: 1/3 der Fassadenhöhe, aber mind. 3.00 m

Lärmempfindlichkeitstufe: 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 Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur **Vormeinung** 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

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. 11.50 m

Grenzabstand: 1/3 der *Fassadenhöhe*, 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. 11.50 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der *Fassadenhöhe*, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der *Fassadenhöhe* 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 WG4

Nutzungsart: Für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für nicht störende Gewerbebetriebe.

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

Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 12.50 m

Fassadenhöhe: max. 10.50m (Trauffassade)

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

~~Dachaufbauten, Mansardenfenster, sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind gestattet.~~

Ausnützung: AZ = 0,8

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Baugesuche für Neu-, An- und Umbauten in der Wohn- und Geschäftszone WG4 werden der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Vormeinung unterbreitet

Art. 82 Wohn- und Gewerbezone 4

Nutzungsart: Diese Zone ist für Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

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

Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 12.50 m

Fassadenhöhe: max. 10.50m (Trauffassade)

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

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

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 86bis Archäologische Zonen (neu)

In der archäologischen Zone sind vor den Aushubarbeiten Sondierungen erforderlich; falls diese positiv ausfallen, sind Ausgrabungen durchzuführen.

Baugesuche in dieser Zone müssen vorgängig der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Die Dienststelle entscheidet innert der gesetzlichen Auflagefrist, nach Rücksprache mit dem Gemeinderat, ob und in welchem Umfang Sondierungen bzw. Ausgrabungen angeordnet werden.

Mehrkosten infolge der durch Sondierungen und Ausgrabungen bedingten Mehrarbeiten gehen zu Lasten der Dienststelle.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Dienststelle über alle in den erwähnten Schutzgebieten vorgesehenen Arbeiten zu informieren (Leitungsbau, Terrainbearbeitung, Meliorationen etc.). Allfällige archäologische und ähnliche Funde sind der Dienststelle zu melden.

Gemeinderverwaltung Obergesteln

Der Präsident:

Hans Hallenbarter

Der Schreiber:

Ambros Zehner

Gemeinderverwaltung

3988 Obergesteln

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du 27. avril 2005

Droit de sceau: Fr. 150.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:


