

Gemeinde Obergesteln

Kanton Wallis

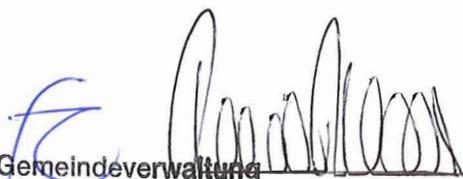
Teilrevision Zonennutzungs- und Nutzungsplan  
und  
Bau- und Zonenreglement

Gemeinde Obergesteln

---

(Begründung)

Obergesteln, den 12. Oktober 2004

  
Gemeindeverwaltung  
3988 Obergesteln

**Teilrevision Zonennutzungs- und Nutzungsplan und Bau- und Zonenreglement: Dorferweiterungszone, Wohn- und Geschäftszone, Wohn- und Gewerbezone**

---

## 1. Einleitung

Die Gesamtrevision der Zonen- und Nutzungsplanung der Gemeinde Obergesteln mit dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement wurde vom Staatsrat am 29. 09. 1993 homologiert. Ausserdem homologierte er mehrere Teilrevisionen, so am 29. September 1993, 28. Mai 1997, 17. Dezember 1997, 5. April 2000 und 20. September 2000.

Die vorliegende Teilrevision wurde den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet. Deren Stellungnahmen und Anträge sowie die Ergebnisse einer gemeinsamen Besprechung vom 06. Oktober 2004 sind im Antrag des Gemeinderates berücksichtigt.

## 2. Abänderung gegenüber bestehendem Zonennutzungsplan

### 2.1 Dorferweiterungszone / Wohn- und Geschäftszone Obergesteln West, "Matte"

Im homologierten Zonennutzungsplan der Gemeinde Obergesteln ist der nördliche Teil des Baugebietes "Matte" als Wohn- und Geschäftszone, der südliche Teil als Dorferweiterungszone mit Gestaltungsplan bezeichnet. Auflage des Homologationssentscheides für die Dorferweiterungszone "Matte" war, dass hier erst nach Vorliegen eines Gestaltungsplans gebaut werden kann. Die gleichlautende Bestimmung ist im Bau- und Zonenreglement unter Art. 79, Dorferweiterungszone DE aufgeführt.

Der Gemeinderat hat in den Jahren 1995, 1996 und 1997 einen Gestaltungsplan in Auftrag gegeben und diesen – in Zusammenarbeit mit den betroffenen Eigentümern – erarbeiten lassen. Seit 1997 liegt ein entsprechender Gestaltungsplan vor, dieser wurde und wird jedoch von den Eigentümern strikte abgelehnt, so dass keine Aussicht auf Genehmigung im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens besteht.

Der vorliegende Gestaltungsplan legt folgende Elemente der Quartierplanung "Matte" fest:

- Erschliessungsplan
- Baulinienplan
- Gestaltungsordnung.

Von den Eigentümern wird vor allem die geplante Detailerschliessung abgelehnt – insbesondere diejenige entlang bereits vorhandener Bauten über überbaute Parzellen. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Parzellenstruktur, kann tatsächlich das Quartier durch die beiden parallel in Ost-West-Richtung verlaufenden Flurstrassen als hinreichend erschlossen betrachtet werden, d.h. jede der Bauparzellen kann vom jeweiligen Eigentümer über eigenen Grund und Boden von den bestehenden Strassen aus erreicht werden. Von daher werden zusätzliche Erschliessungsstrassen als überflüssig erachtet.

Die Ablehnung des Gestaltungsplan hat zur Folge, dass das gut geeignete Bauland "Matte" mit relativ grossen Parzellen nicht überbaut werden kann, obwohl eine Nachfrage nach Bauland durchaus vorhanden ist. Der Gemeinderat beantragt deshalb, diesen Teil der Dorferweiterungszone der nördlich angrenzenden Zone gleichzustellen und sie ebenfalls in eine Wohn- und Geschäftszone umzuzonen, verbunden mit der Aufhebung der Quartierplanpflicht. Baugesuche in dieser Zone werden jedoch der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Vormeinung unterbreitet

Gleichzeitig drängt sich für diese Wohn- und Geschäftszone eine Anpassung der zulässigen Geschosshöhe und der Gebäudehöhe auf. Die Mehrzahl der in der Wohn- und Geschäftszone bereits realisierten Bauten entspricht, gemäss rechtsgültigen Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (8. Februar 1996) und der Bauverordnung (2. Oktober 1996), insbesondere was die Definition der Geschosshöhe betrifft, nicht mehr den Vorschriften der W3. Die zulässige Geschosshöhe wird in mehreren Fällen überschritten, weil das ausgebaute Dachgeschoss als Vollgeschoss berechnet werden muss. Im Sinne einer Anpassung der Zonenvorschriften an den vorhandenen Baubestand, beantragt deshalb der Gemeinderat eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe von 3 auf 4 Vollgeschosse. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 12.50m, diejenige der Fassaden auf maximal 10.50m begrenzt.

## 2.2 Wohn- und Gewerbezone

Die jetzige Wohn- und Gewerbezone W3 umfasst einerseits das Gebiet entlang der Kantonsstrasse zwischen den grossvolumigen Stallbauten am Ortsausgang und einem neu erbauten Gewerbebetrieb; andererseits ein Gebiet in "Lusse" entlang der MG-Bahnlinie in Nähe des Rhoneufers. Für diese Zone beantragt der Gemeinderat eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe von 3 auf maximal 4 Vollgeschosse, um eine dichtere Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten zu ermöglichen; die maximale Gebäudehöhe wird auf 12.50m, die maximale Fassadenhöhe auf 10.50m begrenzt.

## 2.3 Archäologische Zone

Gemäss Schreiben der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie vom 07. Mai 2004 ist im Gebiet *Bode* eine archäologische Zone vorzusehen. Der einschlägige Perimeter wird auf Plan übertragen und ein entsprechender Artikel (Art. 86bis) wird ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen.

## 3. Bau- und Zonenreglement

Der Gemeinderat hat die redaktionellen Änderungen des Bau- und Zonenreglementes, nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes vom 8. Februar 1996 und der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 vorgenommen. Auf Antrag der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie hat er einen neuen Artikel, archäologische Zone ins Reglement aufgenommen; darüber hinaus beantragt er die materielle Abänderung nachfolgender Artikel und Bestimmungen:

### Art. 38 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer

Abs. 1: Dachform ist das übliche Walliserdach mit einer Dachneigung von 20 bis 25 Grad, bzw. 35% bis 45%.

- Präzisierung Dachneigung

*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 Gebäudeand muss mindestens 2.0 m betragen.*

*Dachfenster bis zu einer maximalen Lichtweite von 70 x 100 cm sind erlaubt.*

- Diese Bestimmung wurde präzisiert (06.10.04).

### Art. 78 Dorfzone D

*Abs. 2: Baugesuche für Neu-, An- und Umbauten innerhalb des Perimeters "Obergesteln 1868" werden der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Vormeinung unterbreitet .*

- Diese Bestimmung wurde präzisiert (06.10.04).

### Art. 79 Dorferweiterungszone

Die Auflage, wonach in der Dorferweiterungszone West erst nach Vorlage eines Gestaltungsplans gebaut werden kann, müsste mit dem Umzonung in die Wohn- und Geschäftszone aufgehoben werden, unter der Bedingung, dass Baugesuche der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Vormeinung unterbreitet werden.

### Art. 80 Wohnzone W3

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

- Diese Bestimmung entfällt (vgl. Art. 38).

### Art. 81 Wohn- und Geschäftszone

Um eine zonenkonformen Anpassung an den vorhandenen Baubestand zu gewährleisten, schlägt der Gemeinderat folgende Änderung vor:

*Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse*

---

*Gebäudehöhe: max. 12.50m*  
*Fassadenhöhe: max. 10.50m (Trauffassade)*

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

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

➤ Diese Bestimmung entfällt (vgl. Art. 38).

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

Um eine dichtere Überbauung dieser Zone zu gewährleisten, beantragt der Gemeinderat eine Erhöhung der Geschoszahl und der Gebäudehöhe, wie folgt:

*Geschoszahl: max. 4 Vollgeschosse*  
*Gebäudehöhe: max. 12.50m*  
*Fassadenhöhe: max. 10.50m (Trauffassade)*

---

**Art. 86bis Archäologische Zone**

Auf Antrag der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie wird dieser Artikel neu ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen.

**4. Schlussfolgerung**

Die beantragte Teilrevision des Zonennutzungs- und Nutzungsplanes und des Bau- und Zonenreglementes verfolgt primär die Zielsetzung, durch die Umzonung der Dorferweiterungszone West in die Wohn- und Geschäftszone verbunden mit einer Aufhebung der Qautierplanpflicht, die Überbaubarkeit des Gebietes "Matte" zu gewährleisten. Des weiteren möchte die Gemeinde verschiedene Anpassungen der Zonenvorschriften vornehmen, einerseits um die Zonenkonformität des vorhandenen Baubestandes (Wohn- und Geschäftszone) sicher zu stellen, andererseits um inskünftig eine dichtere Überbauung zu ermöglichen (Wohn- und Gewerbezone). Die vorliegende Teilrevision entspricht dem Bedarf der Gemeinde Obergesteln, zumal die Nachfrage nach Bauland durchaus vorhanden ist.

Der Gemeinderat hat die Teilrevision an seiner Sitzung vom 12. 10. 2004 genehmigt und stellt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern Antrag, der vorliegenden Teilrevision zuzustimmen.

Gemeinderverwaltung Obergesteln

Der Präsident:

Hans Hallenbarter

Der Schreiber:

Ambros Zehner

**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

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 27. April 2005

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler: