

GEMEINDE ULRICHEN

Bau und Zonenreglement

Die Gemeinde **Ulrichen** erlässt:

- gestützt auf das kant. Baugesetz vom 8. Februar 1996 (BauG)
- gestützt auf die kant. Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (BauV)
- gestützt auf das kant. Raumplanungsgesetz vom 23. Januar 1987 (kRPG)
- gestützt auf das kant. Strassengesetz vom 3. September 1965 (StrG)
- gestützt auf das kant. Gesetz über die Gemeindeordnung vom 13. November 1980 (GGO)
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

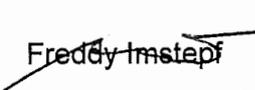
nachstehendes Bau- und Zonenreglement

Homologationsexemplar September 2006

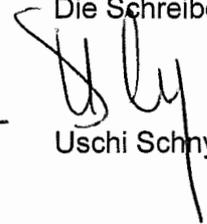
Von der Urversammlung angenommen
am 16. Februar 2006

Gemeinde Ulrichen

Der Präsident:


Freddy Imstepf

Die Schreiberin:


Uschi Schnydrig

Vom Staatsrat genehmigt

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom **11. OKT. 2006**

Siegelgebühr: Fr.150.-.....

Bestätigt:

Der Staatskanzler:





BSAP Ingenieure und Berater
Bodenmann – Andenmatten und Partner
Furkastrasse 3, 3900 Brig-Glis / Kantonsstrasse 12, 3930 Visp

INHALTSÜBERSICHT

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Zweck und Geltungsbereich	5
Art. 2	Inventare schützenswerter Objekte	5
Art. 3	Vollzug	5
Art. 4	Verantwortung	5

2. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 5	Verfahren	5
Art. 6	Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen	5
Art. 7	Anschluss Trinkwasser und Abwasser	6
Art. 8	Meldepflicht und Baukontrollen	6
Art. 9	Kosten	6
Art. 10	Benützung öffentlichen Bodens	7

3. BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Geschosse und Höhenlage

Art. 11	Geschosse	7
Art. 12	Geschosshöhe und Bodenfläche	7
Art. 13	Höhenlage des Erdgeschosses	7

3.2 Gebäudeabmessungen

Art. 14	Gebäudehöhe	8
Art. 15	Gebäudelänge	8
Art. 16	Ausnützungsziffer	8

3.3 Abstände und Baulinien

Art. 17	Grenzabstand und Gebäudeabstand	8
Art. 18	Grosser und kleiner Grenzabstand	8
Art. 19	Unterirdische Bauten	8
Art. 20	Bestehende Bauten über Baulinien	9
Art. 21	Bauverbotszone zwischen Baulinien	9
Art. 22	Bauteile über öffentlichem Boden	9

3.4 Form, Gestalt und Situierung der Bauten

Art. 23	Orientierung der Bauten	10
Art. 24	Bedachung	10
Art. 25	Dachaufbauten	10
Art. 26	Fenster	10
Art. 27	Balkone	10
Art. 28	Baumaterialien	10

3.5 Verkehrsanlagen

Art. 29	Parkierung	11
Art. 30	Garagenvor- und Abstellplätze	11
Art. 31	Ausfahrten	11
Art. 32	Private Strassen, Wege	12
Art. 33	Abstellräume	12

3.6 Antennen und Reklamen

Art. 34	Antennen	12
Art. 35	Reklamen	12

3.7 Umgebungsgestaltung

Art. 36	Umgebungsplan	13
Art. 37	Einfriedungen und Mauern	13
Art. 38	Lagerung im Freien	13
Art. 39	Dach- und Meteorwasser	13

3.8 Weitere Vorschriften

Art. 40	Weitere Vorschriften	13
---------	----------------------	----

4. ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Übersicht über die Zonen und Gebiete

Art. 41	Zoneneinteilung	14
---------	-----------------	----

4.2 Bauzonen

Art. 42	Dorfzone	15
Art. 43	Dorferweiterungszone	15
Art. 44	Dorferweiterungszone „Luss / Millimate“	16
Art. 45	Wohnzone	16
Art. 46	Gewerbezone	17
Art. 47	Zone für Gewerbe und Dienstleistungen	17
Art. 48	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17
Art. 49	Verkehrsanlagen	18

4.3 Landwirtschaftszonen

Art. 50	Landwirtschaftszone	18
---------	---------------------	----

4.4 Schutzzonen

Art. 51	Landschaftsschutzzone	19
Art. 52	Naturschutzzone	19
Art. 53	Flachmoor	19
Art. 54	Feldgehölze, Ufervegetation	19
Art. 55	Ortsbildschutz, Schutz der Kulturgüter	20

4.5 Weitere Zonen

Art. 56	Zone für Freizeitaktivitäten und Sport	20
Art. 57	Campingzone	21
Art. 58	Maiensässzone	21
Art. 59	Erhaltungszone	22
Art. 60	Zone für Ski-Langlauf	22
Art. 61	Archäologisch geschützte Zonen	23
Art. 62	Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist	23
Art. 63	Zone, deren Nutzung erst später zugelassen wird	23
Art. 64	Übriges Gemeindegebiet	23

4.6 Zonen nach Spezialgesetzgebung

Art. 65	Wald und Baumbestände	23
Art. 66	Quell- und Grundwasserschutzzonen	23
Art. 67	Gefahrenzone	24
Art. 68	Gewässerraum	25

5. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 69	Übergangsrecht	25
Art. 70	Inkrafttreten	25

ANHANG

- Anhang I :	Kantonale Bestimmungen für die Regelung von Bauten innerhalb von Perimetern mit Naturgefahren (NAGE-Artikel)	26
- Anhang II:	Die wichtigsten Gesetze im Bauwesen	30

KAPITEL 1: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

**Zweck;
Geltungsbereich**

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement mit dem zugehörigen Zonennutzungsplan soll in Ergänzung zum kantonalen Baugesetz und zur kantonalen Bauverordnung eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete Bebauung im gesamten Gemeindegebiet fördern.

Art. 2

**Inventare
schützenswerter
Objekte**

Besonders schutzwürdige Objekte werden in einem Inventar gemäss Art. 18 BauG erfasst. Das Verfahren für die Erstellung der Inventare richtet sich nach den Bestimmungen der Bauverordnung.

Art. 3

Vollzug

Der Vollzug des Bau- und Zonenreglementes und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates.

Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen oder Experten bestimmen, welche die Geschäfte vorbereiten und ihm Antrag stellen.

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 bekannt zu geben.

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

KAPITEL 2: BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 5

Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht.

Art. 6

Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Zusätzlich zu Bauten und Anlagen, die gemäss Art. 19 BauV eine Bewilligung erfordern, werden folgende Bauten und Anlagen der Bewilligungspflicht unterstellt:

- a) Einfriedungen und Mauern;
- b) Terrainveränderungen;
- c) Veränderungen an Fassaden;
- d) Antennen;
- e) Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen;
- f) Alle anderen in Art. 20 BauV aufgeführten Bauten und Anlagen, sofern sie den minimalen Grenzabstand von 3.00 m nicht einhalten.

Art. 7
Anschluss
Trinkwasser
und Abwasser

Die Anschlussgesuche für Trinkwasser und Abwasser sind gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen. Die Anschlussleitungen vom öffentlichen Netz zur Gebäudewand sind im Situationsplan farblich einzuzeichnen.

Farben:	Trinkwasser:	blau
	Schmutzwasser:	rot
	Oberflächenwasser:	grün

Verwiesen wird auf die entsprechenden kommunalen Reglemente.

Art. 8
Meldepflicht;
Baukontrollen

Bauleitung und Unternehmer sind zur schriftlichen Anzeige an die Baubewilligungsbehörde verpflichtet:

- a) vor Beginn der Aushubarbeiten zur Festlegung der Linie des gewachsenen Terrains.
- b) nach Erstellung des Schnurgerüstes zur Kontrolle der Situation und der gesetzlichen Abstände. Dafür ist der Gemeinde ein von einem patentierten Geometer erstelltes Abnahmeprotokoll abzugeben.
- c) nach Erstellung der Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor Eindecken der Gräben.
- d) vor Erstellung der Decke über dem Kellergeschoss zur Kontrolle der Höhen über dem gewachsenen Boden.
- e) nach Fertigstellung der Maurerarbeiten, jedoch vor Aufrichten des Dachstuhles.
- f) nach Abschluss der Bauarbeiten.
- g) vor Bezug des Gebäudes oder Aufnahme des Betriebes zur Erteilung der Wohn- und Betriebsbewilligung.
- h) nach dem die entfernten oder beschädigten Vermessungspunkte vom offiziellen Geometer instandgestellt wurden.

Die Baupolizeibehörde hat die Baute innert 3 Tagen seit Empfang der Anzeige in Anwesenheit des Bauherrn oder dessen Vertreter auf die Übereinstimmung mit der Baubewilligung zu überprüfen. Das Ergebnis der Kontrolle ist in einem Protokoll festzuhalten. Vor Abschluss der Kontrolle dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Baupolizeiliche Mängel oder Abweichungen von den genehmigten Plänen und erlassenen Verfügungen sind vom Unternehmer oder Bauherrn innert einer vom Gemeinderat festgesetzten Frist zu beseitigen. Die Einstellung des Baus bis zur Beseitigung der Mängel oder Abweichungen kann verfügt werden.

Art. 9
Kosten

Die Kosten setzen sich zusammen aus den Gebühren und anderen Auslagen. Die Gebühren werden in einem Reglement des Gemeinderates festgelegt. Die Gebühren können variieren zwischen 40 Franken im Minimum und 4'000 Franken im Maximum pro erteilten Bauentscheid. Bei der Festsetzung der Gebühren ist der Bausumme, dem Aufwand und der Komplexität Rechnung zu tragen. Hinsichtlich der anderen Auslagen wird auf die Bauverordnung verwiesen.

Art. 10

Benützung öffentlichen Bodens

Der öffentliche Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen und anderen Baustelleninstallationen sowie für weitere Zwecke in dem von der Baubewilligungsbehörde zu bestimmenden Masse benutzt werden.

Für die Benützung des öffentlichen Grundes ist vorgängig bei der Baubewilligungsbehörde eine Bewilligung einzuholen. Für die Benutzung des öffentlichen Bodens ist eine Gebühr zu entrichten. Die Gebühren werden in einem Reglement des Gemeinderates festgelegt.

Der Bauherr und seine Auftragnehmer haben während den Bauarbeiten die Plätze, Strassen, Trottoirs, Beleuchtungen und Bäume ordentlich und sauber zu halten. Alle öffentlichen Anlagen wie Brunnen, Hydranten, Wasserläufe usw. müssen benutzbar und die Strassensignale gut einsehbar bleiben.

Die Wiederherstellung von durch Bauarbeiten beschädigten Strassen, Trottoirs, Plätze, Bäume und Beleuchtungen erfolgt unter Anweisung der Baubewilligungsbehörde durch den Verursacher zu dessen Lasten.

KAPITEL 3:

BAUVORSCHRIFTEN

3.1 GESCHOSSE UND HÖHENLAGE

Art. 11

Geschosse

Die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse bemisst sich nach kantonalem Recht.

Art. 12

**Geschosshöhe;
Bodenfläche**

In Neubauten müssen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, die für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 8 m² aufweisen. In Dachgeschossen kann die mittlere lichte Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden.

Für Ferienhäuser kann von diesen Normen abgewichen werden.

Art. 13

Höhenlage des Erdgeschosses

Im ebenen Gelände darf die Oberkante der rohen Decke des Untergeschosses höchstens 1.50 m über der tiefsten Stelle (Geländelinie) des gewachsenen Bodens liegen.

3.2 GEBÄUDEABMESSUNGEN

**Art. 14
Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe bemisst sich nach kantonalem Recht.

**Art. 15
Gebäuelänge**

Die Gebäuelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäuelänge hinzugerechnet.

Im Rahmen eines Sondernutzungsplanes (Quartierplan) kann von einer Längenbeschränkung gemäss den Zonenbestimmungen abgesehen werden.

**Art. 16
Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Baute und der beanspruchten Fläche des Baugrundstückes. Die Berechnung richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz.

3.3 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

**Art. 17
Grenz- und Gebäudeabstand**

Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand bemisst sich nach kantonalem Recht.

**Art. 18
Grosser und kleiner Grenzabstand**

Der kleine Grenzabstand „a“ wird gemessen von den Schmalseiten und der Rückfassade eines Gebäudes, der grosse Grenzabstand „A“ von der Hauptfassade eines Gebäudes bis zur Nachbargrenze.

Als Hauptfassade gilt die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes. In Zweifelsfällen wird die Hauptfassade von der Baubewilligungsbehörde bestimmt.

Baulinien ersetzen den Grenzabstand, auf einer Gebäudeseite ist jedoch der grosse Grenzabstand „A“ einzuhalten. Die Gebäudeseite wird von der Baubewilligungsbehörde bestimmt.

Werden bestehende, gegen Wärmeverluste unzureichend geschützte Bauten nachträglichen mit einer Aussenisolation versehen, kann die Baubewilligungsbehörde die Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass bewilligen, welches für die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung oder für die Erfüllung der Bedingungen von Minergiehäusern notwendig ist.

**Art. 19
Unterirdische Bauten**

Bauten, die unter dem Niveau des gewachsenen Bodens bleiben, gelten als unterirdische Bauten und können bis an die Eigentumsgrenze gebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Strassen und Baulinien.

Art. 20
Bestehende
Bauten über
Baulinien

An bestehenden, über die Baulinie vorspringenden Bauten, dürfen mit Bewilligung der Baubewilligungsbehörde nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und gegen einen im Grundbuch auf Kosten des Bauherrn anzumerkenden Mehrwertvers bewilligt werden.

Art. 21
Bauverbotszone
zwischen Bau-
linien

Wo die Baulinie nicht mit der Strassengrenze zusammenfällt, entsteht eine Bauverbotszone. Dieser Bauverbotsbereich darf weder ober- noch unterirdisch durch Bauten oder bauliche Anlagen belegt werden. Zur Verbesserung unterirdischer Parkierungsmöglichkeiten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten, sofern keine Verbreiterung der bestehenden oder geplanten Strasse zu erwarten ist.

Wenn es das öffentliche Interesse gestattet, können innerhalb der Bauverbotszone Bewilligungen erteilt werden für offene Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen, Versorgungsleitungen und dergleichen. Die Bewilligungen 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 notwendig wird, so müssen die erwähnten Bauten und Anlagen auf Kosten des Eigentümers entweder den neuen Verhältnissen angepasst oder entfernt werden.

Ausladungen über die Baulinie wie Vordächer, Balkone, Wintergärten, Erker, Fenster- und Rolläden sind gestattet, sofern sie nicht in das Gemeingut übergreifen. Die Ausladungen dürfen nicht mehr als 1.50 m betragen.

Die Bauverbotszone bleibt Eigentum der Anstösser und ist somit bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer anrechenbar.

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 22
Bauteile über
öffentlichem
Boden

Wo Baulinien und Strassengrenze zusammenfallen kann von der Baubewilligungsbehörde Ausladungen von Fall zu Fall gestattet werden, wobei diese mindestens 2.80 m über dem Gehweg oder mindestens 4.50 m über der Fahrbahn angebracht werden müssen.

3.4 FORM, GESTALT UND SITUIERUNG DER BAUTEN

Art. 23
Orientierung
der Bauten

Die Frontrichtung der Bauten und Giebel ist der allgemeinen Orientierung des Quartiers anzupassen.

Art. 24
Bedachung

Die Dachform ist das übliche Walliser Dach mit einer Dachneigung von 40% - 55 %. Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen.

Für die Bedachung der Gebäude sind Naturstein, Holzschindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien von dunkler Farbe zu verwenden. Verzinkte, gefalzte oder metallfarbene Bleche sind gestattet.

Art. 25
Dachaufbauten

Dachaufbauten, Mansardenfenster, Lukarnen sowie Dachbalkone, deren Gesamtlänge 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge nicht übersteigen darf, sind gestattet. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mindestens 2.00 m betragen.

Art. 26
Fenster

In der Dorfzone sind die Fenstergrössen, die Fenstergliederung und Fensteranordnung den umliegenden Bauten und dem Charakter der Baute anzupassen.

Neue Fensteröffnungen in den Fassaden bestehender Wohnbauten sind der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung anzupassen. Dasselbe gilt auch für Türen.

Art. 27
Balkone

Bei der traditionellen Bauweise sind Balkone traufseitig anzubringen. Sie dürfen weder über die Dachvorsprünge hinausragen, noch um die Hausecken geführt werden.

Art. 28
Baumaterialien

Die Fassaden sollten, sofern dies der Zweckbestimmung des Gebäudes nicht widerspricht, in der Regel aus Holz bestehen.

In der Dorfzone und in der Dorferweiterungszone sind die Obergeschosse in Massivholz auszubilden oder mit Holz zu verkleiden. Das Sockelgeschoss sowie das erste Obergeschoss auf der Rückseite und der Traufseite vorgezogen können in Stein ausgeführt werden.

3.5 VERKEHRSANLAGEN

Art. 29 Parkierung

Bei Neuerstellung, Erweiterung oder Zweckänderung einer baulichen Anlage ist auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Garagen oder Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu errichten. Dabei ist in der Regel ein Parkplatz zu schaffen:

- pro Wohnung bis 120 m² Bruttogeschossfläche, für grössere Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Platz notwendig;
- pro Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes;
- pro 10 m² Bruttogeschossfläche oder je 4 Plätze eines Restaurationsbetriebes;
- pro 30 - 60 m² Bruttogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

Ar
Ar

Die Berechnung, Grösse, und Situierung der Parkplätze muss aus den Projektplänen ersichtlich sein.

In der Dorfzone kann der Gemeinderat den Bauherrn gegen Leistung von Beiträgen an den Bau öffentlicher Parkplätze von der Verpflichtung zum Bau privater Parkierungsflächen befreien. Der Ersatzbeitrag entspricht einem Viertel von den Erstellungskosten und vom Verkehrswert des Bodens, wobei pro Parkplatz eine erforderliche Fläche von 25 m² angenommen wird. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Aus verkehrs- oder siedlungstechnischen Gründen kann der Gemeinderat die Schaffung von Abstellplätzen in allen Zonen ganz oder teilweise untersagen ohne den Bauherrn dadurch von der Abgeltungssumme zu entbinden.

Ar
Ar

Art. 30 Garagenvor- und Abstellplätze

Garagen mit direkter Ausfahrt auf eine Strasse müssen einen Abstand von mindestens 7.50 m ab Strassenachse aufweisen.

Bei Abstellplätzen muss ein Abstand von mindestens 2.50 m ab Strassenachse eingehalten werden.

Innerhalb der Dorfzone kann der Gemeinderat aus wichtigen Gründen kleiner Abstände bewilligen, sofern die örtlichen Verhältnisse diese zulassen.

Ar
Ar

Art. 31 Ausfahrten

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

Die Neigung von Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und soll in der Regel ein Gefälle von 15 % Gefälle nicht überschreiten.

**Art. 32
Private Strassen,
Wege**

Privatstrassen müssen sich in den Strassenplan einordnen und sind dem Gemeinderat vor der Erstellung zur Genehmigung vorzulegen. Liegt für das betreffende Gebiet kein Strassenplan vor, ist der Gemeinderat befugt, Führung und Breite festzulegen.

Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

Bestehende Privatstrassen können bei öffentlichem Interesse von der Gemeinde gegen eine angemessene Entschädigung übernommen werden.

Ein Anschluss von Privatstrassen oder Privatzufahrten an das kantonale Strassennetz muss dem Strassengesetz entsprechen, den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

**Art. 33
Abstellräume**

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und geeignete Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und dgl. zu erstellen. Diese müssen leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

3.6 ANTENNEN UND REKLAMEN

**Art. 34
Antennen**

Antennen sind auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Parabolantennen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Mehrere dem gleichen Zweck dienenden Aussenantennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig.

Parabolantennen in der Dorfzone können nur bewilligt werden, wenn sie so platziert werden können, dass sie nicht störend in Erscheinung treten.

**Art. 35
Reklamen**

Beschriftungen, Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen dürfen weder die Umgebung beeinträchtigen noch die Verkehrssicherheit gefährden. Es sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Gestaltung, Grösse und Farbe der Reklamen sowie insbesondere die Schriftgrösse sind dem Gebäude und der Umgebung anzupassen;
- Reklamen sind in die bestehende Fassadenflächen zu integrieren. Reklamen auf Dächern und Mehrfachnennungen auf derselben Fassadenseite sind untersagt;
- Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Standorten angebracht werden.

3.7 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 36 Umgebungsplan

Jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen, der sich über die Gestaltung des Geländes, Zufahrt, Bepflanzung, Stützmauern, Einzäunung usw. ausspricht.

Art. 37 Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen wie Mauern, Zäune und dergleichen an der Grenze dürfen die Höhe von 1.50 m nicht übersteigen. Höhere Einfriedungen müssen um die Hälfte ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückgesetzt werden.

Art. 38 Lagerung im Freien

Ablagerungsplätze im Freien namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse wie Maschinen, Baumaterialien, Eisen, Harrassendepots und dergleichen sind in den Wohnzonen untersagt. In der Gewerbezone sind sie gestattet. Sie dürfen aber das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 39 Dach- und Meteorwasser

Von allen gegen öffentliche Strassen, Plätze und gemeinsame Zugänge abfallenden Dächern muss das Dachwasser gefasst werden.

Das Meteorwasser ist wo möglich zu infiltrieren, in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder im Trennsystem zu entwässern.

Alle Dächer im Siedlungsgebiet sind mit Schneehaltern zu versehen.

3.8 WEITERE VORSCHRIFTEN

Art. 40 Weitere Vor- schriften

Im Übrigen wird verwiesen auf die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften, insbesondere über:

- Lärm- und Schallschutz,
- Gewässerschutz,
- Isolations- und Energiesparmassnahmen,
- Brandschutz,
- Zivilschutz,
- Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz,
- behindertengerechtes Bauen.
- usw.

KAPITEL 4: ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 ÜBERSICHT ÜBER DIE ZONEN UND GEBIETE

**Art. 41
Zonenein-
teilung**

Das Gemeindegebiet wird in den Nutzungszonenplan "Bauzone" 1:2'500 und den Nutzungszonenplan "Kulturland" 1:5'000 / 1:10'000 eingeteilt:

Nutzungsplan "Bauzone" 1:2'500

a) <u>Bauzonen</u>	Bezeichnung
- Dorfzone	D
- Dorferweiterungszone	DE
- Wohnzone	W
- Gewerbezone	G
- Zone für Gewerbe und Dienstleistungen	GD
- Zone für Freizeit und Sport	FS
- Verkehrsanlagen	V

Nutzungsplan "Kulturland" 1:5'000 / 1:10'000

b) <u>Landwirtschaftszone</u>	
- Landwirtschaftszone I	LWI
- Landwirtschaftszone II	LWII
- Sömmerungs- und Alpweiden	LWA
- Geschützte Landwirtschaftszone	GLW
c) <u>Schutzonen</u>	
- Naturschutzzone	SN
- Landschaftsschutzzone	SL
- Flachmoore	FL
d) <u>Weitere Zonen</u>	
- Zone für Freizeit und Sport	FS
- Campingzone	C
- Maiensässzone	EZ
- Erhaltungszone	EZ
- Zone für Ski - Langlauf	SL
- Archeologisch geschützte Zone	AGZ
- Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist	U
- Zone, deren Nutzung erst später zugelassen wird	S
- übriges Gemeindegebiet	üG
e) <u>Gebiete nach Spezialgesetzgebung</u>	
- Wald und Baumbestände	WA
- Quellschutzzone	QZ
- Gefahrenzone	GZ

4.2 BAUZONEN

Art. 42 Dorfzone

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. Es sind nicht oder wenig störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Bauweise: Offen, ausnahmsweise auch geschlossen. Bei geschlossener Bauweise muss ein diesbezüglicher Eintrag ins Grundbuch erfolgen.

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens 3 m.

Gebäudehöhe: Die maximale Gebäudehöhe richtet sich nach dieser der benachbarten Wohngebäude, darf jedoch höchstens vier Vollgeschosse betragen.

Grundriss: Der maximale Grundriss ohne eingeschossige Anbauten darf 170 m² nicht überschreiten.

Baumaterialien: Die Obergeschosse sind in Massivholz auszubilden oder mit Holz zu verkleiden. Die Sockelpartien sind lediglich als Berührungsteil zum Erdreich äusserst niedrig, allenfalls in abgestufter Form zu gestalten.

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farbe anzupassen.
- Im Interesse des Ortsbildschutzes oder wenn dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt, kann der Gemeinderat den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten (Hofstattrecht) oder einen kleineren als den gesetzlichen Grenzabstand bewilligen. Es dürfen jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen verletzt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): II

Art. 43 Dorferweiterungszone

Die Dorferweiterungszone schliesst östlich und südlich an den Dorfkern an. Sie ist für die Erstellung von Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe bestimmt und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes.

Bauweise: Offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes auch geschlossen.

Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 12.0 m

Gebäuelänge: Giebelseite zwischen 8.00 und 12.00 m, Traufseite max. 16.00 m

Gebäudeproportionen: Für die Giebelseite ist ein Verhältnis der Breite zur Seitenfassadenhöhe zwischen 1 : 0.7 bis 1.0 einzuhalten.

Baumaterialien: Die Obergeschosse sind in Massivholz auszubilden oder mit Holz zu verkleiden. Das Sockelgeschoss sowie das erste Obergeschoss auf der Rückseite und der Traufseite vorgezogen können in Stein ausgeführt werden.

Ausnützung: AZ = max 0.8

- Grenzabstand:*
- Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m
 - Grosser Grenzabstand bei der Hauptfassade: 2/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 6.00 m

Ausnahmebestimmungen:

Bei Vorlage eines Quartierplanes kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die geschlossene Bauweise und die Planung mehrerer Bauten von den Bestimmungen betreffend die Gebäudelängen und -proportionen und Grenzabstände abgewichen werden, sofern sich die Bauten gut ins Ortsbild integrieren und besondere architektonische Qualitäten aufweisen, die von einer Fachstelle anerkannt werden. Der Quartierplan hat die Bauvolumetrie, die architektonische Gestaltung und die Umgebungsgestaltung zu umfassen.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): II

Art. 44
Dorferweiterungszone
"Luss/Millmatte"

Die Dorferweiterungszone "Luss" schliesst östlich an den Dorfkern an. In diesem Gebiet befinden sich viele kleine Parzellen, die für die Ueberbauung ungünstige Parzellenformen aufweisen.

Überbauungsvoraussetzung:

Voraussetzung für die Überbauung ist ein Strassen- und ein Quartierplan. Der östliche Dorfrand ist soweit als möglich zu schützen.

Baubestimmungen:

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Dorferweiterungszone.

Art. 45
Wohnzone

Diese Zone ist für die Erstellung von Wohn- und Ferienhausbauten bestimmt. Nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

Bauweise: Offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes auch geschlossen.

Geschosszahl: min. 2, max. 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 13.00 m

Gebäuelänge: max. 16.00 m

Ausnützung: AZ = max. 0.8

Grenzabstand:

- Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m

- Grosser Grenzabstand bei der Hauptfassade: 2/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 6.00 m

Ausnahmebestimmungen:

Bei der Vorlage eines Quartierplanes kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die geschlossene Bauweise, die Planung mehrerer Bauten oder grösserer Volumen von den Bestimmungen betreffend die Gebäudelängen und Grenzabstände abgewichen werden, sofern die geplanten Bauten besondere architektonische Qualitäten aufweisen, die von einer Fachstelle anerkannt werden. Der Quartierplan hat die Bauvolumetrie, die architektonische Gestaltung und die Umgebungsgestaltung zu umfassen.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): II

**Art. 46
Gewerbezone**

Diese Zone ist für das Gewerbe bestimmt und für alle störenden Betriebe, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind.

Bauweise:

Für die gewerbliche Nutzung notwendige Bauweise. Höhe, Länge, Art und Weise der gewerblichen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der gewerblichen Erfordernissen von Fall zu Fall festgelegt.

Landschaftsschutz:

Der Gemeinderat kann Tarnpflanzungen anordnen. Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil der gewerblichen Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erteilen.

Nutzungsbeschränkung:

Die Gewerbezone zwischen Rhone und Bahntrasse befindet sich teilweise in der roten Lawinenzonenzone. Die Benutzung der Zone ist in den Wintermonaten nicht zugelassen.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): IV

**Art. 47
Zone für Gewerbe
und Dienstleistungen**

Diese Zone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten bestimmt. Betriebszugehörige Wohnungen sind gestattet.

Bauweise:

Höhe, Art und Weise der Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses festgelegt.

Für den Grenzabstand gelten die minimalen gesetzlichen Vorschriften von 1/3 der Höhe mindestens aber 3 m.

Lärmschutz:

Aufgrund der geplanten Umfahrungsstrasse entlang der Bahngleise müssen Bauten so angeordnet und gestaltet werden, dass sie die Anforderungen des Lärmschutzes gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) erfüllen können. Lärmempfindlichen Räume dürfen auf der Südseite keine Fenster aufweisen.

Detailnutzungsplan:

Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Nutzungsart der Flächen des Bauvorhabens und der angrenzenden Flächen in einem Detailnutzungsplan im einzelnen festzulegen.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): III

**Art. 48
Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen**

Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen.

Bauweise: Bauweise, Geschosshöhe und Gebäudehöhe werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Grenzabstände: 1/3 der Höhe, mindestens 3 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): II / III

**Art. 49
Verkehrs-
anlagen**

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

4.3 LANDWIRTSCHAFTSZONE

**Art. 50
Landwirtschafts-
zone**

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung gut eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Sie ist der ordentlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten.

Bauten:

Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind. Sie haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Nutzung:

Jeder Grundeigentümer ist persönlich verantwortlich, dass der aufgehende Pflanzenwuchs innert nützlicher Frist geerntet oder entfernt wird (abmähen, abweiden).

In Fällen, wo es das öffentliche Interesse erfordert (grosse Flächen, exponierte Standorte) kann der Gemeinderat auf Kosten des Grundeigentümers eine Nutzung verfügen.

Die Gemeinde haftet nicht für Schäden, welche durch Abweiden oder Abmähen durch Dritte entstehen können.

Im forstlich definierten Waldareal (u.a. auch Weidwälder) ist die landwirtschaftliche Nutzung (u.a. Beweiden) im ortsüblichen Rahmen nur in Absprache mit Waldeigentümer und Forstdienst gestattet.

Unterteilung:

Im Nutzungsplan werden die Landwirtschaftszonen wie folgt festgelegt:

a) Landwirtschaftszone I

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

b) Landwirtschaftszone II

Die Landwirtschaftszone II umfasst jene Gebiete, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

c) Weiden oder Sömmerungsweiden

Als Weiden oder Sömmerungsweiden sind jene landwirtschaftlichen Gebiete bezeichnet, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landschaftlichen Bedeutung landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

d) Geschützte Landwirtschaftszone

Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst jene landwirtschaftlichen Gebiete, die wegen ihrer Qualität oder ihrer Eigenart schützenswert sind. In dieser Zone ist die Erhaltung der traditionellen Nutzung, insbesondere der Ackerkulturen mit kleineren bis mittleren Bewirtschaftungspartellen zu erhalten und die Bewirtschaftung zu fördern.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): III

4.4 SCHUTZZONEN UND SCHUTZGEBIETE

Art. 51 Landschafts- schutzzone

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.

Der Charakter der Landschaft ist durch die Aufrechterhaltung der traditionellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu bewahren. Insbesondere ist bei halboffenen Landschaften die Verbuschung und Verwaldung zu verhindern.

Art. 52 Naturschutz- zone

Die Naturschutzzone dient dem Schutz von Gebieten wie Uferbereiche, Kleinseen und Moore, sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.

Der Charakter der naturnahen Landschaften ist zu bewahren. Werden Hecken, Feld- und Ufergehölze oder markante Einzelbäume beseitigt, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

Art. 53 Flachmoor

Das im Nutzungsplan bezeichnete Flachmoor von Blasestafel ist im Bundesinventar als Objekt von nationaler Bedeutung eingestuft. Es wird durch einen Wasserüberfluss während der Vegetationsperiode aus zahlreichen Quellen und Bächen gebildet.

Das Flachmoor besteht aus einem Mosaik aus verschiedenen Pflanzengesellschaften. In weiten Teilen wird es dominiert von Sauren Kleinseggenriedern; kleinflächiger kommen auch Feuchtwiesen, Quellfluren und Kalk-Kleinseggenriedern vor.

Das Schutzziel besteht in der ungeschmälernten Erhaltung sowie in der Regeneration der heute beeinträchtigten Vegetation. Es sind folgende Schutzmassnahmen vorzusehen: Kein Errichten von Bauten oder sonstigen Anlagen; keine Bodenveränderungen; keine Beeinflussung des Wasserhaushaltes sowie eine Verminderung der Weidintensität in der Schwemmebene.

Die Modalitäten (Gebote, Verbote, usw.) sind im Staatsratsentscheid vom 19. Juni 1996 festgelegt.

Art. 54 Feldgehölze, Ufervegetation

Die im Nutzungsplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze in der Talebene sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen. Eine Beseitigung oder erhebliche Auslichtung der Hecken darf nur aus zwingenden Gründen und mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenv egetation sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

**Art. 55
Ortsbildschutz,
Schutz der
Kulturgüter**

Zum Schutz des Ortsbildes sind die geschützten Baudenkmäler sowie die schützenswerten und erhaltenswerten Kulturdenkmäler im Inventar der Gemeinde aufgeführt. Es werden folgende Kategorien unterschieden:

a) Geschützte Baudenkmäler

Die geschützten Baudenkmäler sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten. Sie werden im Inventar namentlich bezeichnet. Auf dem Gebiet der Gemeinde Ulrichen steht folgender Bau unter Denkmalschutz: Ladsteg – Brücke (18.01.1984).

b) Schützenswerte Kulturdenkmäler (besonders wertvoll)

Bei den im Inventar rot eingefärbten Gebäude handelt es sich um besonders repräsentative Zeugen unseres architektonischen Erbes. Bei Baugesuchen, die diese Bauten bzw. ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung des Gemeinderates und der Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut werden.

c) Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Gesamtform wichtig für das Ortsbild)

Bei den im Inventar gelb eingefärbten Gebäuden handelt es sich um Bauten, deren Wichtigkeit in erster Linie in ihrer Bedeutung für das Ortsbild liegt. Die Erhaltung ihrer Identität und eine schonende Nutzung sind zu gewährleisten. Die Gemeinde kann die Stellen des Heimatschutzes und der Denkmalpflege für Beratungen beziehen. Bei Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, werden die kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz berücksichtigt.

4.5 WEITERE ZONEN

**Art. 56
Zone für Sport
und Freizeit-
aktivitäten**

Diese Zone ist für Bauten und Anlagen für Sport und Freizeitaktivitäten bestimmt.

Bauweise

Bauten sind entlang der Bahngeleise zugelassen. Höhe, Art und Weise der Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses festgelegt.

Die übrigen Flächen können als Grün- und Hartplätze für Sport und Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Lärmschutz:

Aufgrund der geplanten Umfahrungsstrasse entlang der Bahngeleise müssen Bauten so angeordnet und gestaltet werden, dass sie die Anforderungen des Lärmschutzes gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) erfüllen können. Lärmempfindlichen Räume dürfen auf der Südseite keine Fenster aufweisen.

Detailnutzungsplan:

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Nutzungsart der Flächen der Zone in einem Detailnutzungsplan im einzelnen festzulegen.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): III

**Art. 57
Campingzone**

Diese Zone ist für den Betrieb eines saisonalen Ferien- und Durchgangscampings bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige zentrale Einrichtungen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Empfangs- und Aufenthaltsräume sowie Verkaufskioske.

Die Zentralen Einrichtungen sowie die Anordnung der Standplätze haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Der Gemeinderat trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.

Nach Saisonschluss dürfen sich keine privaten Einrichtungen auf dem Campingplatz befinden. Residenzstandplätze sind nicht erlaubt.

Der Betrieb des Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeinderates. Im weiteren gelten die kantonalen Vorschriften.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): II

**Art. 58
Maiensässzone**

Die Maiensässzone umfasst Land, das landwirtschaftlich genutzt wird und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dient. Sie bezweckt die ursprüngliche Siedlungsstruktur und den Gesamtcharakter der Landschaft als wesentlicher Bestandteil des Walliser Natur- und Kulturgutes zu erhalten, aufzuwerten und vor dem Zerfall zu retten.

Für die Maiensässzone gelten folgende Bestimmungen:

Bauten:

Die Gemeinde kann eine Baubewilligung erteilen für die Erneuerung, Änderung und den Wiederaufbau von bestehenden Bauten. Als Änderung gelten Umbauten innerhalb des bestehenden Bauvolumens, die Zweckänderung von Gebäuden und Gebäudeteilen und eine geringfügige Vergrösserung des Volumens. Bei Erneuerungen und Änderungen muss der ursprüngliche Zustand im wesentlichen bestehen und die Identität des Gebäudes bewahrt bleiben. Dies gilt sinngemäss auch für Wiederaufbauten. Erneuerungen, Änderungen und Wiederaufbauten dürfen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung oder Umwelt haben.

Nutzung:

Die landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung muss gewährleistet werden. Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen und Abzäunungen sind nicht zulässig.

Bei Erneuerungen, Änderungen, Wiederaufbauten und insbesondere Zweckänderungen bestehender Bauten werden Baubewilligungen zwingend an die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der dazugehörenden Bewirtschaftungsflächen gebunden.

Infrastruktur:

Die notwendige Infrastruktur in bezug auf die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung muss auf ein Minimum beschränkt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt. Der Gesuchsteller muss:

- eine den heutigen Anforderungen des Gewässerschutzes genügende Reinigung der Abwässer sicherstellen;
- den Nachweis der Parkierung erbringen. Grundsätzlich ist die Erschliessung (Alp- und Flurwege) aufs Notwendigste zu beschränken und die Parkierung im Bereich der bestehenden Strassenabschnitte anzuordnen. Allfällig notwendige Zufahrtswege sind harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Nach Möglichkeit ist eine zentrale Parkierung vorzusehen.
- für die Beseitigung des Kehrtrichts, der an eine offizielle Sammelstelle zu bringen ist, selber besorgt sein.

Im weiteren wird auf die Art. 28 ff des kRPG verwiesen.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): III

**Art. 59
Erhaltungszone**

Die Erhaltungszone dient der Erhaltung von Gruppen von schützenswerten landwirtschaftlichen Nutzbauten, die wichtige Elemente der traditionellen Kulturlandschaften darstellen und einen besonders hohen Objekt- und/oder Situationswert aufweisen.

Für die Erhaltungszone gelten die Bestimmungen der Maiensässzone. Zusätzlich gelten folgende Bestimmungen:

- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss der Gesuchsteller den Nachweis einer genügenden Trinkwasserversorgung erbringen;
- Sämtliche Baugesuche innerhalb der Erhaltungszonen sind der Dienststelle für Umweltschutz zur Vormeinung vorzulegen .

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): III

**Art. 60
Zone für Ski-
Langlauf (Loipe)**

In der Zone für Ski-Langlauf werden im Winter die Langlaufloipen angelegt. Die Zone bezweckt das Freihalten der Zonenfläche von baulichen Hindernissen für die Ausübung des Skisportes.

In der Zone für Ski-Langlauf sind oberirdische Bauten, Veränderungen der Oberflächengestalt, feste Einzäunungen, Lagerplätze sowie weitere Massnahmen, die ein Anlegen der Loipen und Pisten behindern, untersagt. Eingewachsene Stauden und Bäume können im Perimeter der Loipen und Pisten vom Unterhaltsdienst entfernt werden.

In der Bauzone beträgt die Breite der Langlaufloipe mindestens 8 m. Die Fläche der Langlaufloipe kann für die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden.

**Art. 61
Archäologisch-
geschützte
Zonen**

Die archäologisch geschützten Zonen umfassen Gebiete, in denen eventuelle archäologische Funde möglich sind. Bei Baugesuchen in dieser Zone ist das Baugesuchsdossier vor den Aushubarbeiten zur Vormeinung an die kantonale Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zu überweisen. Diese kann im Rahmen ihrer Zuständigkeiten Sondierungen und Ausgrabungen veranlassen.

**Art. 62
Zone, deren
Nutzung noch
nicht bestimmt ist**

In dieser Zone sind die Bau- und Nutzungsbestimmungen noch nicht bestimmt. Diese werden in einem späteren Zeitpunkt festgelegt. (Art. 11, Abs. 2 KRPG). Bezüglich des Verfahrens gilt das kantonale Recht. (Art. 33 und ff KRPG)

Bis zur definitiven Festlegung bleibt die heutige Nutzung vorbehalten. Es sind nur standortbedingte Bauten zulässig; sie dürfen aber die definitive Nutzung nicht präjudizieren.

**Art. 63
Zone, deren
Nutzung erst später
zugelassen wird**

Die Flächen in dieser Zone können ein Hochwasserschutzdefizit aufweisen.

Die vorgesehene Nutzung als Gewerbezone kann erst nach Vorliegen der Hochwassergefahrenkarte definitiv festgelegt werden.

Bis zur definitiven Festlegung bleibt die heutige Nutzung vorbehalten.

**Art. 64
Übriges Ge-
meindegebiet**

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone, zur Schutzzone, zu einer weiteren Zone oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Flächen.

4.6 GEBIETE NACH SPEZIALGESETZGEBUNG

**Art. 65
Wald und Baum-
bestände**

Das Waldgebiet umfasst das gesamte Waldareal, das durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung geschützt ist. Verwiesen wird auf die entsprechende Waldgesetzgebung.

**Art. 66
Quellschutz-
zonen**

Die Quellschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl von einer schleichen- den wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen.

Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidg. und kantonale Gesetzge- bung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verord- nungen.

Die Schutzzone wird unterteilt in:

- **Zone I (Fassungsbereich):** Sie ist grundsätzlich einzuzäunen. Die landwirtschaftli- che Nutzung ist untersagt. Nur die Erstellung der zur Fassung nötigen Anlagen ist erlaubt.

- *Zone II (engere Schutzzone)*: Es gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nur zulässig, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.
- *Zone III (weitere Schutzzone)*: Es gilt grundsätzlich ein Verbot für Industrie- und Gewerbebauten und Materialentnahmen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind grundsätzlich möglich.

Bei Bauvorhaben innerhalb der Gewässerschutzzonen, der Gewässerschutzareale und der provisorischen Gewässerschutzzonen muss der Gesuchstellern den Nachweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen müssen den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz entsprechen. Die Projekte sind der Dienststelle für Umweltschutz zu unterbreiten.

Art. 67 Gefahren- zonen

Gefahrenzonen sind Geländeabschnitte, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgewalten (Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Ueberschwemmungen oder andere Naturgefahren) bedroht sind.

a) *Gefahrenzone 1 (rot)*

Gefahrenzonen 1 sind Gebiete mit starker potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren oder erheblichen Sachwerten führen können.

b) *Gefahrenzone 2 (blau)*

Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat und die zuständigen kantonalen Stellen sind berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen, wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes zu verlangen. Ferner können sie im Falle ausserordentlich schwerer Gefahr weitere Massnahmen zur Sicherung von Mensch und Tier anordnen. Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone blau müssen der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Vormeinung unterbreitet werden.

c) *Gefahrenzone 3 (gelb)*

Gefahrenzonen 3 sind Gebiete mit geringer potentieller Gefährdung. Bauvorhaben in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf ihre Gefährdung überprüft werden. Dabei müssen exponierte Bauteile wie z.B. Türen oder Fenster im Hinblick auf die zu erwartenden Staudrücke dimensioniert werden. Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone gelb müssen der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Vormeinung unterbreitet werden.

Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zuganges durch sichernde Massnahmen behoben ist.

In der Gefahrenzone sind die zuständigen kantonalen Fachstellen und Fachleute beizuziehen.

Im Weiteren gelten die kantonalen Bestimmungen für die Regelung von Bauten innerhalb von Perimetern mit Naturgefahren (NAGE-Artikel) gemäß Anhang I.

Art. 68

Gewässerraum

Der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist, wird durch Freihaltelinien entlang der Wasserläufe festgelegt.

Der Raumbedarf der Gewässer wird nach Vorliegen der Hochwassergefahrenkarte definitiv festgelegt.

Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Bauten erstellt werden.

KAPITEL 5:

ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 69

Übergangsrecht

Die zur Zeit der Inkraftsetzung dieses Bau- und Zonenreglementes noch nicht definitiv bewilligten Gesuche unterliegen dem vorliegenden Baureglement.

Art. 70

Inkrafttreten

Dieses Bau- und Zonenreglement tritt nach Genehmigung durch die Urversammlung am Tage der Homologation durch den Staatsrat in Kraft. Gleichzeitig werden auf diesen Zeitpunkt sämtliche bisherigen Bestimmungen, die diesem Reglement widersprechen, aufgehoben.

ANHANG I: KANTONALE BESTIMMUNGEN FÜR DIE REGELUNG VON BAUTEN INNERHALB VON PERIMETERN MIT NATURGEFAHREN (NAGE-ARTIKEL)

1. Gefahrenart und -stufe

Die Naturgefahrenperimeter umfassen Sektoren, die geologischen, hydrologischen und/oder nivologischen Gefahren ausgesetzt sind. Diese Perimeter stehen hinweisend auf den Zonennutzungsplänen im Sinne von Art. 11 und 31 KRPG. Man unterscheidet Sektoren mit **erheblicher** (rot), **mittlerer** (blau) und **geringer** (gelb) Gefährdungstufe, sowie einen Hinweis auf eine Restgefährdung (gelb-weiss) bei hydrologischen Gefahren oder sehr selten bei geologischen Gefahren.

Für die Erdbebengefährdung wird die Gefahrenstufe in der Karte der Erdbebengefährdung für die Schweiz aus der SIA-Norm 261 gegeben. Die Schutzmassnahmen werden im kantonalen Baugesetz und in der Verordnung geregelt.

2. Allgemeine Vorschriften

- 1) Bei einem Baubewilligungsgesuch weist die Gemeindeverwaltung auf den Gefahrenperimeter, in welchem sich die betroffene Parzelle befindet sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen hin.
- 2) Erklärt der Staatsrat die Gefahrenperimeter (Karte und Vorschriften) für gültig, so sind diese für Gemeinde und Privatpersonen obligatorisch zu berücksichtigen. Ist jedoch die Gemeinde über eine Gefahrenkarte, die durch den kantonalen Spezialisten für gültig erklärt wurde, orientiert oder hat sie Kenntnis von einer Gefahr, so muss sie diese Gefährdung bereits vor der Gültigkeitserklärung durch den Staatsrat berücksichtigen.
- 3) Gemäss der kantonalen Bauverordnung ist für jedes Baugesuch, das innerhalb eines Gefahrenperimeters liegt, eine Vormeinung des kantonalen Spezialisten einzuholen. Für ein Bauprojekt an einem Gewässer muss die Gemeinde, neben der Berücksichtigung der hydrologischen Gefahr, dafür sorgen, dass die Distanz zum Gewässer gem. Art. 21 der Bundeswasserbauverordnung eingehalten wird. Die nötigen Informationen können dem durch die kantonale Dienststelle für Strassen- und Flussbau (DSFB) erstellten Leitfaden entnommen werden.
- 4) Für sämtliche Bauwerke, die innerhalb eines Gefahrenperimeters erstellt werden, muss das Büro, das die Schutzmassnahmen zur Erlangung der Baubewilligung dimensioniert hat, einen Konformitätsbericht abgeben. Die Gemeinde muss die Umsetzung der Massnahmen kontrollieren. Gemäss Art. 59 der Bauverordnung erteilt sie auf Basis des Konformitätsberichts, der vorgängig durch den kantonalen Spezialisten überprüft wurde, die Bau- und Betriebsbewilligung.
- 5) Sämtliche Kosten für das Fachgutachten, die Schutzmassnahmen und die Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.
- 6) Angesichts des sich verändernden Verhaltens gewisser instabiler Perimeter können die Schutzmassnahmen durch ein Überwachungsdispositiv ergänzt werden. Dies erfolgt in Absprache mit dem Kantonsgeologen. Zudem sind durch die Gemeinde alle erforderlichen Vorkehrungen zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit zu treffen (Entwässerung, Wasserfassung, Regelung der Berieselung, Schutzwerke, Auszonung, usw.).
- 7) Bei Zunahme oder Abnahme der Gefahr sind durch die Gemeinde die nötigen Schritte zur Anpassung der Reglementsbestimmungen vorzunehmen. Sie hat

auf dieselbe Art und Weise zu verfahren, falls neue Studien die Abänderung der homologierten Gefahrenkarten vorschlagen sollten.

- 8) Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde ausserordentliche Massnahmen wie die Evakuierung der Zone anordnen oder die entschädigungslose Rücknahme einer bereits erteilten Baubewilligung vornehmen.
- 9) Im Falle eines Schadenereignisses garantiert die Gemeinde die Wiederherstellung der Zufahrtswege zu den privaten Parzellen nicht, und sie übernimmt auch nicht die Räumungskosten innerhalb dieser Parzellen.

3. Schnee- und Lawinengefahr

Perimeter mit erheblicher Gefahr (rote Lawinengefahrenzone)

Im Perimeter, der erfahrungsgemäss einer hohen Lawinengefahr, Schneerutschungen und Eisabstürzen ausgesetzt ist, oder der voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann.

Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden können dort bewilligt werden, wenn die Anzahl der bedrohten Personen und Tiere vermindert oder die Sicherheit erhöht werden kann (z.B. durch Verstärkungsmassnahmen).

Für alle in einem solchen Perimeter stehenden Wohnbauten stellt die Gemeinde eine Alarmorganisation und einen Evakuierungsplan auf.

Perimeter mit mittlerer Gefahr (blaue Lawinengefahrenzone)

In einem solchen Perimeter sind Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 oder jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Hotels, Restaurants, Ferienlager, Geschäfte, usw.), grundsätzlich verboten.

Die übrigen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund eines von einem spezialisierten Büro erstellten Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, bewilligt. Dieses Gutachten umschreibt die baulichen Massnahmen, die entsprechend den vorgeschlagenen Ereignisszenarien zu ergreifen sind. Es untersteht der Genehmigung des kantonalen Spezialisten.

Umbau-/Renovationsprojekte und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden werden nicht bewilligt, wenn sie zu einer Erhöhung der Anzahl der gefährdeten Personen führen.

Für alle in einem solchen Perimeter stehenden Wohnbauten stellt die Gemeinde eine Warnorganisation und einen Evakuierungsplan auf.

Perimeter mit geringer Gefahr (gelbe Lawinengefahrenzone)

Diese Perimeter befinden sich im Auslaufgebiet von Staublawinen mit schwächeren Druckauswirkungen. Von Fall zu Fall können Schutzmassnahmen gefordert werden (verstärkte Baute, Verkehrsbeschränkung, usw.).

Gefährdete Zufahrt

Isolierte Flächen, die nur über längere Strecken mit höherem Gefahrenzonengrad zugänglich sind, sollen wie Gebiete mit diesem höheren Gefahrengrad behandelt werden.

Eisabstürze

Bei Eisabsturzgefahr gelten von Fall zu Fall dieselben Vorschriften wie bei Lawenniedergängen oder Steinschlägen.

4. Geologische und hydrologische Gefahren

Perimeter mit erheblicher Gefahr

In einem Perimeter, der erfahrungsgemäss einer erheblichen geologischen Gefahr (Rutschung, Bergsturz, Steinschlag, Schlammstrom, Erdbeben, usw.) oder hydrologischen Gefahr (Überschwemmung, Erosion und Murgang) ausgesetzt oder voraussichtlich von einer solchen Gefahr bedroht ist, wird keine Baute bewilligt, falls deren Standort Personen, Tiere und weitere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten über den gesamten Gefahrenperimeter ermöglicht der zuständigen Behörde eine Freigabe der Sektoren für die Bauten unter den Bedingungen, die aufgrund des Gutachtens von der zuständigen kantonalen Instanz festgesetzt werden.

Perimeter mit mittlerer Gefahr

Hier handelt es sich um einen Perimeter, in dem die geologischen und hydrologischen Erkenntnisse auf eine echte Gefahr hinweisen, die jedoch durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

Innerhalb dieses Perimeters ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, dem Baubewilligungsgesuch ein durch ein Fachbüro erstelltes Gutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Spezialisten unterbreitet wird, beschreibt die Situation und schlägt aufgrund der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Dieses umfasst insbesondere:

- *bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen*: einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung des auf oberflächliche oder unterirdische Gewässer zurückzuführenden Risikos sowie die zu ergreifenden Schutzmassnahmen (Fundationsart, Versteifung des Untergeschosses, spezielle Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.);
- *bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen*: die detaillierte Gefahrenkarte des Sektors inklusiv Berechnung der Energien und der von den Schutzbauwerken und übrigen Verstärkungen der Aussenmauern aufzunehmenden Stosswirkungen sowie Vorschläge zur Verminderung der Schäden durch Wasser- oder Schlammereinbruch (s. Leitfaden Hydro).

Innerhalb dieses Perimeters, bei Fehlen oder zur Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen, sind folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen (es sei denn, das Gutachten zeige, dass Abweichungen hievon möglich sind):

- *hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene:*
 - a) das Gebäude ist auf einer dichten, wasserbeständigen betonierten Bodenplatte zu erstellen. Das Untergeschoss ist aus Stahlbeton zu errichten, damit ein steifer Kasten gebildet wird;
 - b) das gefasste Oberflächen- (Dächer, Zufahrtsstrassen, andere undurchlässige Flächen) und Grundwasser (Drainage) ist an die kommunale Kanalisation mittels unverformbaren Kanalisationselementen anzuschliessen;
 - c) die Aushubarbeiten sind gemäss den gültigen Sicherheitsnormen auszuführen.
- *Hinsichtlich Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen, oder ähnlicher Phänomene* ist das Bauprojekt so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude den Stosswirkungen, der Erosion sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält (s. Leitfaden_{Hydro}).

Perimeter mit geringer Gefahr

Innerhalb dieses Perimeters ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, folgendes zu beachten:

- *Hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene* sind die oben genannten baulichen Massnahmen innerhalb der Perimeter mit mittlerer Gefahr grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über oder gleich 700 m³ gemäss SIA-Norm anzuwenden. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller jedoch Abweichungen von diesen Vorschriften vorschlagen.
- *Hinsichtlich Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlicher Phänomene* hat der Gesuchsteller im Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen (Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw. [s. Leitfaden_{Hydro}]), die dem Standort und der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle entsprechen, vorzusehen. Diese Schutzmassnahmen sind der zuständigen kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

5. Erdbebengefahr

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren Bauens. In den Zonen mit bedeutender menschlicher Tätigkeit wird den Gemeinden empfohlen, eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III sowie für Bauwerke, die der Störfallverordnung (StFV) unterliegen, durch die SIA-Norm 261 verlangt.

Gemäss den neuen Art. 24, 36 und 42 der kantonalen Bauverordnung, die seit dem 1. Juli 2004 in Kraft sind, müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260 und folgende berücksichtigen, damit erdbebensicher gebaut wird. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen und Gebäuden mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbeben Gutachten mittels kantonalen Formularen beizulegen.

ANHANG II: DIE WICHTIGSTEN GESETZE IM BAUWESEN SIND:

Kanton:

- Baugesetz (BauG)
- Bauverordnung (BauV)
- Strassengesetz (StrG)
- Gesetz zum Schutz gegen Feuer und Naturelemente (GSFN)
- Vollziehungsreglement zum GSFN
- Ausführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz und die Schutzräume (AGZSG)
- Vollzugsverordnung zum AGZSG (VV zum AGZSG)
- Gesetz über die Eingliederung behinderter Menschen
- Forstgesetz
- Gesetz über die amtliche Vermessung
- Gesetz zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (kRPG)
- Gesetz betreffend die Anwendung der Bundesgesetzgebung über den Umweltschutz (GAUSG)
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (kNHG)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (kNHV)
- Gesetz über die Wasserläufe
- Einführungsgesetz zum ZGB
- Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (kFGW)

Bund:

- Gesetz über die Raumplanung (RPG)
- Verordnung über die Raumplanung (RPV)
- Gesetz über den Umweltschutz (USG)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (VUVP)
- Gesetz und Bundesverordnung baulicher Zivilschutz
- Luftreinhalteverordnung (LRV)
- Lärmschutzverordnung (LSV)