

Gemeinde Grafschaft

Kanton Wallis

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Gde Grafschaft/Goms

[Homologation]

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	1
Art. 2 Gesetzliche Grundlagen	1
Art. 3 Vollzug	1
Art. 4 Verantwortung	1
2. PLANUNGWESEN UND -BEGRIFFE	2
2.1 Planungsmittel.....	2
Art. 5 Reglemente und Pläne	2
Art. 6 Nutzungsplan.....	2
Art. 7 Zonennutzungsplan	2
Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr	2
Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung	3
Art. 10 Fuss- und Wanderwege	3
Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung	3
Art. 12 Sondernutzungspläne.....	3
Art. 13 Baulinienplan	3
2.2 Baugebiet und Erschliessung	4
Art. 14 Baugebiet	4
Art. 15 Baulanderschliessung	4
Art. 16 Basiserschliessung; Detailerschliessung.....	4
Art. 17 Bauten auf unerschlossenem Gebiet	5
2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung	6
Art. 19 Bauverbotszone zwischen kommunalen Baulinien	6
Art. 20 Vorspringende Gebäudeteile.....	6
Art. 21 Rechtskraft	6
Aufgehoben.....	6
Art. 22 Parkierung	6
Art. 23 Ausfahrten	7
Art. 24 Garagenvorplätze	7
Art. 25 Privatstrassen und -wege	7
3. BAUORDNUNGWESEN	8
3.1 Orts- und Landschaftsschutz.....	8
Art. 26 Schutz des Ortsbildes.....	8
Art. 27 Gestaltung von Bauten und Anlagen.....	8
Art. 28 Schutzwürdige Bauten.....	8
Art. 29 Aussichtsschutz.....	8
Art. 30 Schutz von Wasserläufen <i>und ihren Ufern</i>	8
Art. 30bis Gewässerraum.....	8
Art. 30ter Rhone-Freiraum	9
Art. 31 Schutz des Waldrandes.....	9
Art. 32 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten	9
Art. 33 Baumaterialien.....	9
Art. 34 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer	9
Art. 35 Kniestockgestaltung	9
Art. 36 Antennen, Reklameeinrichtungen, Sonnenkollektoren.....	9
Art. 37 Umgebungsgestaltung.....	10
Art. 38 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen	10
3.2 Begriffserläuterungen	12
Art. 39 Grenzabstand	12
Art. 40 Gebäudeabstand	12
Art. 41 Näherbaurecht.....	12
Art. 42 Grenzbaurecht.....	12
Art. 43 Niveaulinien	12
Art. 44 Baulinien.....	12
Art. 45 Gebäudelänge	12
Art. 46 Gewachsener Boden	12
Art. 47 Gebäudehöhe Geschosshöhe	12
Art. 48 Fassadenhöhe	12
Art. 49 Höhenlage der Gebäude	12

Art. 51 Tiefbauten.....	13
Art. 52 Nebengebäude.....	13
Art. 53 Ausnützungsziffer	13
Art. 54 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung	13
3.3 Sicherheitsvorschriften	13
Art. 55 Sicherheit und Festigkeit	13
Art. 56 Unterhalt	14
Art. 57 Baustellen, Bauarbeiten	14
Art. 58 Benutzung öffentlichen Grundes	14
Art. 59 Feuerpolizei und Brandschutz	15
Art. 60 Brandmauern.....	15
Art. 61 Dachausstieg.....	15
Art. 62 Dachwasser und Schneefänger	15
Art. 63 Schneeräumung	15
3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	15
Art. 64 Allgemeine Anforderungen	15
Art. 65 Immissionen	15
Art. 66 Lärmempfindlichkeitsstufen	16
Art. 67 Misthöfe und Jauchegruben	16
Art. 68 Isolation	16
Art. 69 Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie	17
Art. 70 Geschosshöhe, Raumgrösse, Fensterfläche	17
Art. 71 Abstellräume.....	17
Art. 72 Kinderspielplätze	17
Art. 73 Sanitäre Einrichtungen	18
Art. 74 Lüftungsanlagen	18
Art. 75 Umwelt- und Gewässerschutz	18
4. ZONENVORSCHRIFTEN	19
4.1 Gemeinsame Vorschriften	19
Art. 76 Zoneneinteilung	19
4.2 Zonenordnung	20
Art. 77 Dorfzone D	20
Art. 78 Dorferweiterungszone DE / DE SNP	21
Art. 79 Wohn- und Geschäftszone WG 3	22
Art. 80 Wohnzone W2	22
Art. 81 Wohnzone W2L mit erhöhter Schutzbestimmung	23
Art. 82 Wohn- und Ferienhauszone W2	23
Art. 84 Zone für touristische Beherbergung SNP	23
Art. 85 Zone für Fischereibetrieb (Biel)	24
Art. 85neu Bauzone 2. Erschliessungsetappe	24
Art. 86 Zone für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten GL	24
Art. 87 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA	25
Art. 88 Sport- und Erholungszone Sp+E	25
Art. 89 Archäologische Zone	26
Art. 89bis Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale	26
Art. 90 Naturschutzone	26
Art. 90bis Naturschutzone nationaler Bedeutung (TWW-Objekt)	27
Art. 91 Landschaftsschutzone	27
Art. 92 Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen	27
Art. 93 Schutzzone Feld und Eige (Ritzingen), Antoniuskapelle (Selkingen)	28
Art. 94 Landwirtschaftszone LW 1 / LW 2	29
Art. 95 Langlaufloipe L	30
Art. 96 Verkehrsanlagen	30
Art. 96bis Historische Verkehrswege	30
Art. 97 Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist	30
Art. 98 Deponiezone	30
4.3 Zonen mit Richtplancharakter	31
Art. 99 Wald- und Forstgebiete WD	31
Art. 100 Gefahrenzonen	31
4.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen / Baulandumlegungen	32
Art. 101 Gesamtüberbauung	32
Art. 102 Landumlegung	32

Art. 103 Grenzregulierung	32
5. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	33
Art. 104 Baubewilligungsverfahren	33
6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN	34
Art. 105 Ausnahmebewilligungen.....	34
Art. 106 Altrechtliche Bauten.....	34
Art. 107 Gebühren.....	34
Art. 109 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes.....	34
Art. 110 Übergangsrecht.....	34
Art. 111 Inkrafttreten	34
ANHANG I	36
ANHANG II	37

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Das vorliegende Baureglement soll eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung des gesamten Gemeindegebietes gewährleisten und die sparsame und rationelle Energiebenutzung als auch die Nutzung regenerierbarer Energie fördern.

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 Baureglements und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt der Erteilung der Bewilligung durch die kantonalen Instanzen.

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 rechtskräftigen Bauverfügungen des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission.

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

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
- a) Pläne
 - . Richtplan
 - . Nutzungsplan
 - . Zonennutzungsplan
 - . Erschliessungs- und Versorgungspläne
 - . Verkehr
 - . Wasser
 - . Kanalisation
 - . Strom
 - . Sondernutzungsplan (Detailnutzungs- und Quartierplan)
 - . Strassen- und Baulinienplan
 - . Plan über die Fuss- und Wanderwege
 - . Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
- Reglemente
 - . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
 - . Kanalisationsreglement
 - . Kehrichtreglement
 - . Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz

Art. 6 Nutzungsplan

Der Nutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und beinhaltet mindestens die Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen sowie weitere Zonen spezieller Nutzung.

Art. 7 Zonennutzungsplan

Der Zonennutzungsplan scheidet das Baugebiet, das weitgehend überbaut oder für die nächsten 15 Jahre benötigt wird, 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 Baureglements und wird mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan liegt bei der Gemeindekanzlei und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr

Der Erschliessungsplan Verkehr 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. Um Rechtskraft zu erlangen, müssen der Verkehrsrichtplan oder Teile davon als Strassenpläne vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden.

Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung

Im Erschliessungsplan Versorgung sind die dem 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.
- e) Das eidgenössische Recht über die Fuss- und Wanderwege sowie das kantonale Recht über die Wege des Freizeitverkehrs bleiben vorbehalten.

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 zielstrebiger Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren bau-reif gemacht werden können.

Art. 12 Sondernutzungspläne

Die Gemeinde kann für bestimmte Bereiche des Baugebiets Sondernutzungspläne (Detailnutzungspläne, Quartierpläne) erlassen, um eine gute Siedlungsstruktur, eine geordnete Erschliessung und Bebauung mit hohem Wohnwert zu erreichen. Dabei sind möglichst Energieversorgungssysteme im Verbund aus erneuerbaren Energiequellen vorzusehen.

Die Anforderungen an Sondernutzungspläne und die jeweils durchzuführenden Genehmigungsverfahren sind im kantonalen Raumplanungsgesetz festgelegt.

Art. 13 Baulinienplan

Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand von Bauten entlang von Verkehrswegen, Wasserläufen, Aussichtspunkten, Skipisten, ober- und unterirdischen Leitungen, usw. Die Baulinie geht den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

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

2.2 Baugebiet und Erschliessung

Art. 14 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

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

Neue Bauzonen können nur ausgeschieden werden, wenn die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden.

Art. 15 Baulanderschliessung

Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung besteht nur, sofern das Grundstück genügend erschlossen ist und die übrigen bau- und hygienopolizeilichen Vorschriften sowie allfällig erforderliche Sondervorschriften erfüllt sind, das heisst:

- erschlossen ist ein Grundstück, wenn es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonenmässige 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 Nutzung dieser Anlagen besitzt;
- die Stromversorgung sichergestellt und verkabelt ist.

Bauzonen können nur erschlossen werden, wenn die Planungswerte der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen.

Sie erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und der kantonalen Ausführungsgesetzgebung (Art. 14 kRPG). Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen.

Art. 16 Basiserschliessung; Detailerschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- Basiserschliessung

Im definitiven Baugebiet ist sie Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Haupteitungen 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. 17 Bauten auf unerschlossenem Gebiet

Aufgehoben

2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung

Die Definition der Baulinien richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz und der Bauverordnung (Glossar).

Für die kantonalen Strassen kommen nur die Bestimmungen des Strassengesetzes zur Anwendung.

Art. 19 Bauverbotszone zwischen kommunalen Baulinien

Der Raum zwischen den kommunalen 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 für Stützmauern und Einfriedungen, offene Terrassen und Versorgungsleitungen erteilt werden. 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 Strassenverbreitung 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.

Vorbehalten bleiben die übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Art. 20 Vorspringende Gebäudeteile

Die Definition und die zulässige Dimensionierung von vorspringenden Gebäudeteilen richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

Art. 21 Rechtskraft

Aufgehoben

Art. 22 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.

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 zu Gunsten 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 zwei Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes
- pro 10 m² Bruttogeschoßfläche oder je 5 Plätze eines Gastraumes von Restaurantsbetrieben und dergleichen
- pro 25 - 40 m² Bruttogeschoßfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach

Massgabe der zu erwartenden Publikumsintensität, 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.

Garagen sind so zu erstellen, dass davor ein Autoabstellplatz von 4.00 m Tiefe möglich ist, ohne die Durchfahrt zu anderen Garagen zu behindern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze. Jeder Bauherr ist für seinen Parkplatz selber besorgt.

Vorbehalten bleiben die Art. 215 ff. des Gesetzes vom 2. Oktober 1991 über die Straßen und öffentlichen Verkehrswege, welches das Strassengesetz vom 3. September 1965 abändert (Teilrevision) und am 1. Januar 1993 in Kraft gesetzt wurde.

Art. 23 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. 24 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. 25 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.

Ein eventueller Anschluss von Privatstrassen und Privateinfahrten an das kantonale Strassennetz muss den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

3. BAUORDNUNGWESEN

3.1 Orts- und Landschaftsschutz

Art. 26 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) Neubauten, mit Ausnahme von Lärchenholz, müssen dunkel gestrichen werden (Holz).
- d) Die Sanierung von Wohnhäusern richtet sich nach den Empfehlungen des Oberwalliser Heimatschutzes "Stil- und fachgerechtes Restaurieren" (Merkblatt 1 - 3).

Art. 27 Gestaltung von Bauten und Anlagen

Neu-, An-, Um- und Aufbauten, Renovationen, Terrainveränderungen, Einfriedungen, Reklamen und andere Einrichtungen 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.

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

Art. 28 Schutzwürdige Bauten

Die Kriterien und Verfahren zur Inventarisierung, Klassierung und zur Unterschutzstellung schutzwürdiger Bauten kommunaler, kantonaler und nationaler Bedeutung auf Gemeindegebiet, sind in der übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung geregelt (Natur- und Heimatschutzgesetz, Baugesetz).

Ergänzende Bestimmungen und Erläuterungen zu diesem Artikel sind in Anhang I dieses Reglements aufgeführt.

Art. 29 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 unter der Bedingung, dass dies nicht die Massstäblichkeit des Ortes und dessen Ortsbild beeinträchtigt.

Art. 30 Schutz von Wasserläufen und ihren Ufern

Die Ufervegetation ist nach Natur- und Heimatschutzgesetz geschützt und darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Die zuständige kantonale Behörde kann die Beseitigung der Ufervegetation in den durch die Wasserbaupolizei oder die Gewässerschutzgesetzgebung erlaubten Fällen für standortgebundene Vorhaben bewilligen.

Art. 30bis Gewässerraum

Aufgehoben

Art. 30ter Rhone-Freiraum

Aufgehoben

Art. 31 Schutz des Waldrandes

Aufgehoben

Art. 32 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten

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

Fassaden sollen im Grundsatz auf besonnten Lagen offen, auf beschatteten Lagen geschlossen gestaltet sein. Räume, welche dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind vornehmlich an besonnten Lagen vorzusehen.

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

Art. 33 Baumaterialien

Im Allgemeinen sind die ortsüblichen Baumaterialien anzuwenden. Der Sockel der Gebäude kann aus Stein gebaut werden. Der Rest der Bauten ist aus Holz zu erstellen oder mindestens sind die Fassaden mit Holz zu verkleiden.

Für Projekte von besonders hoher Qualität und/oder Projekte mit öffentlicher Funktion kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Art. 34 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer

Dachform ist das übliche Walliserdach mit einer Dachneigung von 20 bis 25 Grad resp. 35 – 45 %; das Gefälle muss auf beiden Seiten gleich sein. Für die Bedachung sind Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Lukarnen und Dachfenster sind erlaubt, sofern diese bescheidene Dimensionen aufweisen. In der Dorfzone und auf geschützten Baudenkmalen sind Lukarnen, Dachfenster, Mansardenfenster und Dachbalkone nicht gestattet. Kleine Dachfenster sind mit minimalsten Dimensionen gemäss VKF- Brandschutzbüroschriften gestattet.

Das Dach der Mansardenfenster muss ein Mindestgefälle von 10% in der gleichen Richtung wie das Dachgefälle verlaufend aufweisen.

Das Vordach darf bei Minimalabständen auf der gesamten Fassadenlänge einen Meter nicht überschreiten; über Balkone kann es bis 1.50 m Breite betragen.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, photovoltaischen Anlagen und dergleichen) unterliegen nicht den Vorschriften von Dachaufbauten.

Art. 35 Kniestockgestaltung

Aufgehoben

Art. 36 Antennen, Reklameeinrichtungen, Sonnenkollektoren

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.

Antennen, 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.

Das Genehmigungsverfahren für Solaranlagen richtet nach Artikel 18a, Raumplanungsgesetz und Art. 20bis der kantonalen Bauverordnung. In Bau- und Landwirtschaftszonen bedürfen genügend auf Dächern angepasste Anlagen keiner Baubewilligung, nach Artikel 22 Absatz 1 RPG sie sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler und nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.

Art. 37 Umgebungsgestaltung

Der Gestaltung der Umgebung von Bauten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Bei der Umgebungsgestaltung ist auf grössere Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und hieraus resultierende Stützmauern weitgehend zu verzichten. Plätze und Wege und andere Aussenanlagen sind der umliegenden Natur anzupassen. Auf künstliche vorfabrizierte Materialien sowie unnötige Ausstattungen ist zu verzichten. Die Umgebungsgestaltung unterliegt einem ordentlichen Baugesuch. Jedes Baugesuch hat die Absichten des Bauherrn in dieser Hinsicht durch einen Umgebungsplan klar erkennen zu lassen, namentlich Gestaltung des Geländes, Zufahrt, Bepflanzung, Stützmauern und Einzäunung. Bei ungenügender Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat entsprechende Vorschriften erlassen. Neupflanzungen richten sich nach den ortsüblichen vorgefundenen Pflanzen. Dabei sind in unmittelbarer Nähe von Siedlungsgebieten Laubbäume und Sträucher Nadelbäumen vorzuziehen. Bäume und Sträucher, welche höher als die zonenkonforme Fassadenhöhe wachsen können, sind bei Gefahr der Beschattung ständig soweit unter Schnitt zu halten, dass die vorbestehenden Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie nicht beschattet wird. Sie können höchstens mit gegenseitigem Einverständnis oder gegen Revers gepflanzt werden.

Art. 38 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Einfriedungen dürfen das Landschaftsbild nicht stören.

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 Stützmauern 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 vor-

handen ist. Vorbehalten bleiben Artikel 66 - 70 des kantonalen Strassengesetzes.

Sichtbare Stütz- und Futtermauern, deren Höhe 2.00 m übersteigen, sind mit Naturstein aufzubauen 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. 39 Grenzabstand

Aufgehoben

Art. 40 Gebäudeabstand

Aufgehoben

Art. 41 Näherbaurecht

Aufgehoben

Art. 42 Grenzbaurecht

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt 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 zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

Art. 43 Niveaulinien

Aufgehoben

Art. 44 Baulinien

Aufgehoben

Art. 45 Gebäudelänge

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

Wird die nach den Zonenbestimmungen 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. 46 Gewachsener Boden

Aufgehoben

Art. 47 Gebäudehöhe Geschosshöhe

Aufgehoben

Art. 48 Fassadenhöhe

Aufgehoben

Art. 49 Höhenlage der Gebäude

Aufgehoben

Art. 50 Geschosszahl

Aufgehoben

Art. 51 Tiefbauten

Aufgehoben

Art. 52 Nebengebäude

Aufgehoben

Art. 53 Ausnützungsziffer

Aufgehoben

Art. 54 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung

Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer bis zu 20 % der Grundstückfläche als anrechenbare Landflächen miteinbezogen werden.

Für Sondernutzungspläne wie Quartier- und Detailnutzungspläne, kann der Gemeinderat aufgrund der Vorteile einer Gesamtlösung, einen Ausnützungszuschlag von 0.1 gewähren.

Zeichnet sich ein Bauvorhaben durch besondere Energiesparmassnahmen aus, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag gewähren. Aufgrund des kantonalen Energiegesetzes zur Förderung des MINERGIE-Standards kann für Bauten, die diesen Standard erfüllen, ein zusätzlicher Bonus von 15%, jedoch maximal 0.15 auf die im Bau- und Zonenreglement vorgesehene Ausnützungsziffer gewährt werden.

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

3.3 Sicherheitsvorschriften

Art. 55 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 Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes (SIA).

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

Art. 56 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. 57 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, Abschrankungen, Beleuchtungen anordnen.

Lärmerzeugende Bauarbeiten während der allgemein üblichen Ruhezeiten der Bevölkerung sowie Rammarbeiten und Sprengungen sind bewilligungspflichtig.

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

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

Art. 58 Benutzung öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Baustelleninstallationen aller Art ist auf Gesuch hin und mit Bewilligung des Gemeinderates gegen eine von ihm zu bestimmende Gebühr zulässig. Er kann die zur Sicherheit und Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs notwendigen 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 erforderlichen Abschrankungen und Fangdächer im Bereich von Gerüsten und schwebenden Lasten sind unaufgefordert zu erstellen.

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

Art. 59 Feuerpolizei und Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Gesetzen und Beschlüssen entsprechen. Zu berücksichtigen sind ferner die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) sowie die SIA-Normen. Der Gemeinderat verfügt die erforderlichen Massnahmen. Die Beaufsichtigung des Brandschutzes ist Sache der Gemeindefeuerkommission und des kantonalen Amtes für Feuerwesen.

Art. 60 Brandmauern

Aufgehoben

Art. 61 Dachausstieg

Lukarnen und Dachfenster sind bis zu einer Grösse von 65 x 80 cm gestattet. In der Dorfzone und auf geschützten Baudenkältern ist nur ein Dachausstieg pro Dachseite zulässig.

Art. 62 Dachwasser und Schneefänger

Niederschlagswasser von den Dächern und Sickerwasser ist mittels Rinnen und Abläufen in das Bewässerungsnetz abzugeben. Ist die Aufgabe 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.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten.

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

Art. 63 Schneeräumung

Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benutzt 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. 64 Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in Bezug auf Wärme- und Schalldämmung, Raum- und Fenstergrössen, Beleuchtung, 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. 65 Immissionen

Jedermann ist verpflichtet, sich bei der Nutzung seines Eigentums aller übermässigen 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 Vorkehren zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Im übrigen sind das Bundesgesetz über den Umweltschutz, die Lärmschutzverordnung und die Luftreinhalteverordnung sinngemäss anzuwenden.

Art. 66 Lärmempfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszenen nach Art. 14 ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung und Art. 21 ff kRPG 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 Gewerbezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d) die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezonen.

Art. 67 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. Jauchegruben müssen zudeckt 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, nach Konsultation der kantonalen Behörde, der Gemeinderat. Vorbehalt bleibt übergeordnetes Recht.
- 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. 68 Isolation

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Temperatureinflüsse fachgerecht isoliert werden.

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

In nicht vollständig freiliegenden Kellergeschossen sind im Rahmen der baugesetzlich zulässigen Geschosszahl 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. 69 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 Renovierungen vorgenommen werden, namentlich bei Fassadenrenovationen.

Für entsprechende energetische Sanierungen und energietechnische Erneuerungen sind die Bestimmungen und Anforderungen an Gebäude der einschlägigen kantonalen Gesetzgebung massgebend (Energiegesetz und Energieverordnung, Baugesetz und Bauverordnung).

Die aktive und passive Nutzung von alternativen Energien, namentlich Sonnenenergie wird ausdrücklich gefördert. Das Genehmigungsverfahren für Solaranlagen in Bau- und Landwirtschaftszonen richtet nach Artikel 18a, Raumplanungsgesetz und Art 20bis der Bauverordnung (Stand 1. Oktober 2014). Die Ausführungsbestimmungen von Art. 32a der Raumplanungsverordnung (Stand 1. Januar 2015) und Art. 20bis der Bauverordnung zur genügend angepassten Installation von Solaranlagen auf Dächern oder an Fassaden (nur in Industrie- und Gewerbezonen) sind zu berücksichtigen. Die Anlagen sind so zu installieren, dass sie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Natur- und Kulturdenkmäler nationaler und kantonaler Bedeutung, nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 70 Geschoss Höhe, Raumgrösse, Fensterfläche

In Neubauten müssen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, die für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine 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. 71 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. 72 Kinderspielplätze

Für Ein- und Mehrfamilienhäuser sind ausreichende Kinderspielplätze an sonniger und windgeschützter Lage abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 15% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 15 m² pro Wohnung ausmachen. Spielplätze dürfen nicht gleichzeitig andern Zwecken dienen.

Bei Gesamtarealüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst in einer Anlage zusammenzufassen.

Art. 73 Sanitäre Einrichtungen

Für Wohnungen, Restaurants, Gewerbe- und Industriebauten sind gemäss den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen gesetzlichen Bestimmungen genügend sanitäre Anlagen zu erstellen.

Für Toiletten und Badezimmer ist die Lüftung mittels Schächten oder andern Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist. Bei Restaurants, öffentlichen Versammlungs-lokalen 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. 74 Lüftungsanlagen

Emissionen müssen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach ausgespuckt werden.

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 einzurichten, die eine einwandfreie Lufterneuerung gewährleisten. Einschlägige Normen und Bestimmungen sind massgebend.

Art. 75 Umwelt- und Gewässerschutz

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

4. ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Gemeinsame Vorschriften

Art. 76 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bezeichnung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Dorfzone	D	braun
Dorferweiterungszone	DE/DE SNP	hellrot/ + schraffiert
Wohn- und Geschäftszone	WG3	rot
Wohnzone	W2	orange
Wohnzone mit erhöhter Schutzbestimmung	W2L	dunkelviolett
Zone für touristische Beherbergung SNP		hell rosa
Bauzone 2. Erschliessungsetappe		Raster weiss
Zone für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten		violett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBöA	grau
Perimeter für Fischereibetrieb		rosa schraffiert
Sport- und Erholungszone	Sp+E	ocker
Archäologische Zone		Perimeter rot
Grundwasserschutzzone	S	Raster blau
Auenschutzgebiet	Au	Signet blau
Naturschutzzone		Signet grün
Naturschutzzone nationaler Bedeutung TWW		Signet rosa
Landschaftsschutzzone		Signet grün
Schutzzone Eige und Feld		Raster schwarz
Geschützte Landwirtschaftszone	LS	Raster ocker
Landwirtschaftszone 1	LW1	olivgrün
Landwirtschaftszone 2	LW2	hellgrün
Langlaufloipe	L	punktiert
Verkehrsanlagen	V	gelb
Historische Verkehrswände		Linie rot punktiert
Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist		Raster rot
Deponiezone		Signet schwarz
Wald		dunkelgrün
Gefahrenzone 1	G1	Raster rot
Gefahrenzone 2	G2	Raster blau
Gefahrenzone 3	G3	Raster gelb
Hochwassergefahr		Raster blau
Hangmuren / Übersarung 2		Raster blau
Hangmuren / Übersarung 3		Raster gelb
Gewässer		hellblau

4.2 Zonenordnung

Art. 77 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:	offen
Geschosszahl:	den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 12.00 m
Grenzabstand:	1/3 der Fassadenhöhe, aber mind. 3.00 m Vorbehalten bleiben die VKF Brandschutzbüroschriften
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 11.00 m Trauffassade max. 12.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II

Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Neu-, An- oder Umbauten sind einer zufriedenstellenden Eingliederung in den Dorfverband zu unterwerfen, indem sie in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farbe den umliegenden Bauten angepasst werden.

Die Schutzziele und Empfehlungen des ISOS für die Kernzone (G) und die Umgebungszone sind im Sinne von Art. 28, Schützenswerte Bauten, angemessen zu berücksichtigen.

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 des Ortsbildes gegenüber einer reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Art. 78 Dorferweiterungszone DE / DE SNP

Nutzungsart: Die Dorferweiterungszone umfasst Gebiete angrenzend an die erhaltenswerte Dorfstruktur. Sie ist für die Erstellung von Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbebetriebe vorgesehen und dient der Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes.

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. 3. Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 12.00 m

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3 m
Vorbehalten bleiben die VKF Brandschutzbüroschriften

Gebäudelänge: Firstfassade max. 11.00 m
Trauffassade max. 13.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Neu-, An- oder Umbauten sind einer zufriedenstellenden Eingliederung in den Dorfverband zu unterwerfen, indem sie in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns weitgehend angepasst werden.
Der stirnseitige Balkon (Firstfassade) ist gestattet, über seine Grösse und Form sollte der Gemeinderat von Fall zu Fall bestimmen.

In der Dorferweiterungszone Selkingen mit Pflicht zur Sondernutzungsplanung darf nur auf Grundlage eines Quartierplans gebaut werden. Die Schutzziele und Empfehlungen des ISOS für die Umgebungszone und Umgebungsrichtung sind dabei angemessen zu berücksichtigen.

Art. 79 Wohn- und Geschäftszone WG 3

Nutzungsart:	für Wohn- und Geschäftshäuser, sowie für nicht-störendes Gewerbe bestimmt.
Bauweise:	offen, sowie doppelteilige Häusergruppen in Länge und Dachform gestaffelt. Eine Ausnahmegenehmigung kann für architektonisch wertvolle Projekte vom Gemeinderat erteilt werden.
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 13.00 m ab Strassenniveaulinie
Grenzabstände:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand: 70% der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 6.00 m Vorbehaltan bleiben die VKF Brandschutzbauvorschriften
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 12.00 m Trauffassade max. 15.00 m
Ausnutzung:	AZ = 0.7

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Art. 80 Wohnzone W2

Nutzungsart:	Zone für Wohn- und Ferienhausbauten und evtl. für immisionsfreie Betriebe (z.B. Atelier)
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.50 m
Grenzabstände:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand: 70% der Fassadenhöhe Vorbehaltan bleiben die VKF Brandschutzbauvorschriften
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 10.00 m Trauffassade max. 12.00 m
Ausnutzung:	AZ = 0.6

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Art. 81 Wohnzone W2L mit erhöhter Schutzbestimmung

Nutzungsart:	Zone für Wohn- und Ferienhausbauten und immissionsfreie Betriebe
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.50 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe; mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade gemessen; grosser Grenzabstand: 70% der Fassadenhöhe Vorbehalt VKF Brandschutzbauvorschriften
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 8.00 m Trauffassade max. 10.00 m
Ausnützung:	AZ = 0.6

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Die Schutzziele und Empfehlungen des ISOS für die Umgebungszone IV sind angemessen zu berücksichtigen.

Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Art. 82 Wohn- und Ferienhauszone W2

Aufgehoben

Art. 83 Wohn- und Ferienhauszone mit Quartierplan WF/QP

Aufgehoben

Art. 84 Zone für touristische Beherbergung SNP

Nutzungsart:	Strukturierte Beherbergungsbetriebe und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung, die damit in Zusammenhang stehen (nach Art. 8 Zweitwohnungsgesetz)
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	13.00 m
Grenzabstände:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen. Grosser Grenzabstand: 70% der Fassadenhöhe. Vorbehalt VKF Brandschutzbauvorschriften
Gebäudelänge:	Firstfassade max. 12.00 m Trauffassade max. 15.00 m
Ausnützung:	AZ = 0.9

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Besondere Bestimmungen:

- Die Zone ist ausschliesslich für strukturierte Beherbergungsbetriebe im Sinne von Art. 8, Zweitwohnungsgesetz reserviert;
- Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung, die mit dem Betrieb eine bauliche und funktionale Einheit bilden, dürfen bis zum zulässigen Anteil der Hauptnutzfläche erstellt werden; Erstwohnungen sind nicht gestattet;
- Für die Zone besteht eine Pflicht zur Sondernutzungsplanung. Im Rahmen eines Sondernutzungsplans müssen alle wesentlichen Aspekte der Überbauung aufgezeigt und geregelt werden, insbesondere Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche, generelle Gestaltung der Bauten, Erschliessung, private und öffentliche Ausserräume, Ortsbildschutz (ISOS) usw..

Art. 85 Zone für Fischereibetrieb (Biel)

Aufgehoben

Art. 85neu Bauzone 2. Erschliessungsetappe

Bestimmte Sektoren des Baugebiets, die noch nicht hinreichend erschlossen sind, werden nach den Bestimmungen von Art. 14, Abs.1, kRPG einer zweiten Erschliessungsetappe zu gewiesen. Diese Sektoren dürfen erst zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen und überbaut werden. Das Verfahren zur Festlegung bzw. Änderung des Erschliessungsstandes richtet sich nach Art. 34 ff. kRPG.

Art. 86 Zone für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten GL

Nutzungsart:

Diese Zone ist für das Gewerbe und alle störenden Betriebe sowie auch landwirtschaftliche Stallbauten bestimmt, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Die betriebszugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig. Die bestehende Bausubstanz kann im Interesse der Erhaltung zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Geschosszahl:

max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe:

max. 13.50 m

Grenzabstand:

Als Grenzabstand gilt 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m.
Vorbehalten VKF Brandschutzvorschriften

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der baulichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden.

Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder Anlage. Der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erlassen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Art. 87 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA

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

Bauweise: offen oder gestaffelt

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, jedoch mind. 3.00 m
Die VKF Brandschitzvorschriften bleiben vorbehalten

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der baulichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II / III

Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Art. 88 Sport- und Erholungszone Sp+E

Nutzungsart: Die Sport- und Erholungszone ist ausschliesslich Bauten und Anlagen für Sport, Ausgleichssport, Spielplätze sowie die dazugehörigen Bauten und Einrichtungen reserviert. Ausser betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mind. jedoch 3.00 m
Vorbehalten VKF Brandschitzvorschriften

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der baulichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden.

Die weiteren Bestimmungen der Sport-, Freizeit- und allfälligen Verkehrsanlagen sind über ein Quartierplanverfahren festzulegen. Für die Errichtung von Bauten oder Sportanlagen (z.B. Golf) ist die Zustimmung der betroffenen Eigentümer erforderlich.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Art. 89 Archäologische Zone

Sollten irgendwo auf dem Gelände der Gemeinde archäologische Funde gemacht werden, so ist laut kNHG die kantonale Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich darüber zu informieren.

Die bekannten archäologischen Sektoren sind im Zonenplan als archäologische Zone bezeichnet.

In der archäologischen Zone muss jede Aushubarbeit, sei sie bewilligungspflichtig oder nicht, vorgängig der kantonalen Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Die Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie entscheidet nach Rücksprache mit dem Gemeinderat ob und in welchem Umfang Sondierungen bzw. Ausgrabungen angeordnet werden.

Art. 89bis Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale

Im Allgemeinen müssen alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen mit den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz übereinstimmen (Wegleitung zum Grundwasserschutz des BUWAL, Oktober 2004).

Alle Projekte innerhalb dieser Schutzzonen müssen der Dienststelle für Umweltschutz unterbreitet werden.

Art. 90 Naturschutzzone

Naturschutzzonen umfassen ökologisch wertvolle Gebiete, die aufgrund ihrer Eigenart und ihrer besonderen Pflanzen- und Tiergesellschaften schützenswert sind. Das Ziel ist der Schutz und die Pflege dieser Gebiete sowie der entsprechenden Lebensräume.

Bauten und Anlagen sind untersagt, ausser sie sind zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig.

Eine allfällige Nutzung dieser Gebiete hat so zu erfolgen, dass das Schutzziel gewahrt bleibt.

Auengebiet Zeiterbode (VS 140)

Die Naturschutzone Zeiterbode, ein Auengebiet von nationaler Bedeutung, umfasst die Flächen innerhalb des alten Rottenmäanders, welche zum Schutz des Erlenwaldes und des Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung der Gewässerufer und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt werden. Im Einzelnen gelten die Bestimmungen des Staatsratsentscheids vom 16. April 1997 betreffend den Schutz der Auengebiete „Zeiterbode“ in Biel und Selkingen sowie „Matte“ in Gluringen und Reckingen. Alle Änderungen und Bauvorhaben betreffend die vom Kanton geschützten Objekte und deren unmittelbarer Umgebung erfordern eine Begutachtung durch die zuständige kantonale Fachstelle (Art. 12 kNHG).

Das Anlegen der Gommer Langlaufloipe im Flurstrassenbereich, der Betrieb der Fischzucht sowie der Schiessanlage im bisher üblichen Rahmen ist gestattet.

Bauten in dieser Zone dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Perimeter Fischereibetrieb

Innerhalb des Perimeters Fischereibetrieb sind alle Aktivitäten rund um die Fischerei wie Fischaufzucht, Sportfischen, Kantinenbetrieb usw. gestattet. Die bestehende Nutzung und der Unterhalt der vorhandenen Bauten und Anlagen werden gewährleistet. Neue Anlagen sowie Wiederherstellungen können bewilligt werden, wenn sie die Schutzziele nicht beeinträchtigen oder von gleich- oder höherwertigem Interesse sind.

Art. 90bis Naturschutzzone nationaler Bedeutung (TWW-Objekt)

Die Objekte des Inventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sind über die Bundesverordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung vom 13. Januar 2010 geschützt. Sie sind unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Land- und Waldwirtschaft ungeschmälert zu erhalten und zu fördern. Das Schutzziel umfasst die Erhaltung und Förderung der spezifischen Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer ökologischen Grundlagen, die Erhaltung der für die Trockenwiesen typischen Eigenart, Struktur und Dynamik sowie einer nachhaltig betriebenen Land- und Waldwirtschaft.

Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, die dem Schutzziel widersprechen, sind verboten. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden Interesse von nationaler Bedeutung dienen, zulässig.

Der Kanton fördert den geeigneten Unterhalt unter anderem durch den Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 91 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst jene Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen und Gewässerufern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt werden. Bauten in dieser Zone dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Innerhalb der Landschaftsschutzzone sind grössere Geländebewegungen und Ablagerungen jeglicher Art untersagt.

Alle Änderungen und Bauvorhaben innerhalb der Landschaftsschutzzone von nationaler Bedeutung, BLN-Gebiet erfordern eine Beurteilung durch die zuständige kantonale Fachstelle (Art. 12 kNHG).

Art. 92 Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen

Die Gemeinden regeln den Schutz der wertvollen Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen gemäss der gültigen Gesetzgebung.

Die Beseitigung der innerhalb der Bauzone gelegenen geschützten Objekte erfordert eine Bewilligung der Gemeinde. Diese konsultiert die zuständige Fachstelle, um ihren Entscheid zu begründen. Die Vorschriften der kantonalen und kommunalen Baugesetzgebung bleiben vorbehalten.

Die Beseitigung solcher Objekte ausserhalb der Bauzone erfordert eine Bewilligung der fachlich zuständigen Dienststelle.

Art. 93 Schutzzone Feld und Eige (Ritzingen), Antoniuskapelle (Selkingen)

Innerhalb des Perimeters Umgebungsschutz Kapelle Ritzingerfeld, Schutzzone Dorf (Eige) und Antoniuskapelle (Selkingen) sind jegliche Hochbauten, namentlich auch landwirtschaftliche Zweckbauten untersagt.

Art. 94 Landwirtschaftszone LW 1 / LW 2

a) **Landwirtschaftszone LW 1**

Die Landwirtschaftszone LW 1 umfasst jene Gebiete, die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind.

b) **Landwirtschaftszone LW 2**

Die Landwirtschaftszone LW 2 umfasst Gebiete, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt eignen, die jedoch im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzen sind.

In diesen Zonen werden Bauten und Anlagen sowie Meliorationen und Bodenverbesserungen nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.

Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft im Bewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der Betriebswirtschaftlichkeit, die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten. Zusätzlich müssen die im Koordinationsblatt E.7/2 "Landwirtschaftliche Bauten" des kantonalen Richtplanes festgelegten Grundsätze und Vorgehen beachtet werden.

Die Zuständigkeit für die Erteilung der Baubewilligung liegt bei den kantonalen Instanzen.

In den mit Bäumen bestockten Gebieten innerhalb der Landwirtschaftszone, wie z.B. in Weidwäldern, ist die landwirtschaftliche Nutzung im ortsüblichen Rahmen gestattet.

In der **geschützten Landwirtschaftszone Parmaggi** (Ritzingen) ist die Erhaltung der traditionellen Nutzung, insbesondere die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung sicherzustellen. Folgende Auflagen sind einzuhalten:

- Verzicht auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Kunstdünger.
- Die Bewirtschaftung sieht mindestens einmal jährlich eine Schnittnutzung vor, wobei der erste Schnitt nach dem 15. Juli zu erfolgen hat. Die Beweidung im Herbst ist möglich.

In der **geschützten Landwirtschaftszone Selkingen**, nordwestlich des Dorfes, die besonders wertvolle Flora und Fauna aufweist, sind vor allem die traditionellen Ackerkulturen mit kleinen und mittleren Parzellen zu erhalten und deren Bewirtschaftung zu fördern. Dabei sind folgende Auflagen einzuhalten:

- Verzicht auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Kunstdünger.
- Der Schnitt der Mähwiesen sollte möglichst erst nach der Blüte der wichtigsten Pflanzenarten erfolgen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Lärmimmissionen dürfen die Nachbarschaft nicht stören; die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Art. 95 Langlaufloipe L

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

Im Bereich 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 Loipenunterhaltsdienst entfernt werden. Die technische Beschneiung der Langlaufloipe ist gestattet. Die gesetzlichen Bewilligungsverfahren sowie die Vorschriften der Umweltgesetzgebung und die Grundsätze und Verfahren des Koordinationsblattes D.10 des kantonalen Richtplans sind dabei einzuhalten.

Die durch das Anlegen der Loipe verursachten landwirtschaftlichen Mindererträge sind von der Trägerschaft der Loipe abzugelten. Bauliche Massnahmen für den Skisport, welche die landwirtschaftliche Bewirtschaftung beeinträchtigen können, sind möglichst zu vermeiden oder der dadurch für den Landwirt entstehende Mehraufwand ist von der Trägerschaft abzugelten.

Art. 96 Verkehrsanlagen

Diese Zone ist keine Bauzone und umfasst bestehende und zukünftige öffentliche und private Verkehrs- und Parkierungsanlagen.

Art. 96bis Historische Verkehrswege

Die im Zonenplan dargestellten historischen Verkehrswege entsprechen den Daten des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Der Zweck der raumplanerischen Festsetzung ist die historische Substanz, Struktur und/oder den Charakter dieser Überreste zu erhalten und zu schonen.

Baugesuche, die diese IVS-Schutzobjekte direkt oder indirekt tangieren, sind mit einer Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstellen zu versehen. Spürbare Veränderungen des Charakters und des generellen Ausdrucks eines wertvollen Objektes sind zu vermeiden. Projekte die mit Interessen höherer Ordnung berechtigt sind, können nur nach Interessenabwägung, Minimierung ihrer Wirkung auf Schutzobjekte sowie entsprechender Kompensation bewilligt werden.

Art. 97 Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist

In der Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (Ritzingen, Selkingen), sind Abklärungen bezüglich Nutzungsmöglichkeiten als Campingzone bzw. Wohnzone im Gange. Die heutige landwirtschaftliche Nutzung bleibt vorbehalten, bis eine definitive Zuordnung gemäss Art 33 kRPG erfolgt.

Art. 98 Deponiezone

In dieser Zone betreibt die Gemeinde eine geordnete und überwachte Deponie für unverschmutztes Aushubmaterial (DSAM).

Auf der Deponie darf nur unverschmutztes Aushubmaterial gemäss Betriebsbewilligung gelagert werden. Betrieb und Unterhalt der Deponie sind in eigenen Betriebsvorschriften geregelt.

4.3 Zonen mit Richtplancharakter

Art. 99 Wald- und Forstgebiete WD

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

Art. 100 Gefahrenzonen

Vgl. Anhang II

4.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen / Baulandumlegungen

Art. 101 Gesamtüberbauung

Bei einer Gesamtüberbauung im Rahmen eines speziellen Nutzungsplans, Quartierplans oder Detailnutzungsplans auf einer grösseren zusammenhängenden Fläche innerhalb der 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. 102 Landumlegung

Das Landumlegungs-Verfahren wird durch die kantonale Spezialgesetzgebung geregelt.

Art. 103 Grenzregulierung

Das Grenzregulierungs-Verfahren wird durch die kantonale Spezialgesetzgebung geregelt.

5. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 104 Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 8. 2. 1996 und der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 2.10.1996.

6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 105 Ausnahmebewilligungen

Aufgehoben

Art. 106 Altrechtliche Bauten

Definition und zulässige bauliche Veränderung altrechtlicher Bauten richten sich nach Art. 3 des kantonalen Baugesetzes.

Die Besitzstandsgarantie gilt namentlich für bestehende rechtmässig erstellte Bauten in der Dorfzone, die in Unterdistanz zur Regelbauweise erstellt wurden. Diese dürfen unterhalten, erneuert und erweitert werden, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird. Auch Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes auf demselben Grundriss kann vom Gemeinderat, unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen zur Dorfzone, gestattet werden, sofern der Brandschutz durch geeignete Massnahmen gewährleistet werden kann.

Art. 107 Gebühren

Für die baupolizeilichen Verrichtungen der Gemeinde und für die Benützung von öffentlichem Eigentum sind die Kosten zu ersetzen. Sie setzen sich zusammen aus den Gebühren und anderen Auslagen. Die Gebühren werden in einem Gebührentarif des Gemeinderates festgelegt. Die Gebühren können variieren zwischen Franken im Minimum und Franken ... im Maximum pro erteilten Bauentscheid bzw. Verrichtung. 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. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt und vom Staatsrat genehmigt.

Art. 108 Bussen

Straftatbestände und Strafandrohungen bei Widerhandlungen gegen dieses Reglement und rechtskräftige Verfügungen des Gemeinderates richten sich nach Art. 54 und 55 des kantonalen Baugesetzes.

Art. 109 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes

Das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes richtet sich nach Art. 51 bis 53 kantonales Baugesetz.

Art. 110 Übergangsrecht

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

Art. 111 Inkrafttreten

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

So genehmigt von der Urversammlung vom 22. Dezember 2016



Der Präsident:

Beat Mutter

Der Gemeinderat:

F. Z.

Fredy Zumofen

Homologiert vom Staatsrat an seiner Sitzung vom

Vom Staatsrate genehmigt
In der Sitzung vom 29. Nov. 2017

Siegelgebühr: Fr. 750,-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



ANHANG I

(Art. 28)

1. Schützens- und erhaltenswerte Bauten

Mit Bezug auf das Bauinventar sind die Kategorien „Schützenswerte“ und „Erhaltenswerte“ Kulturdenkmäler mit den auf Kantonsebene bestimmten Bewertungsstufen der inventarisier-ten Bauten (Kategorien [1] [2] [3] [4+] [4] [5] [6] [7]) zu bezeichnen. Damit wird die im Art. 9 des kantonalen Gesetzes über Natur- und Heimatschutz unterschiedliche Klassierung der Schutzobjekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung erreicht.

Die als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Kulturdenkmäler, die vom Kanton und Gemeinde auf einem eigenen Siedlungsplan eingezeichnet sind. Dieser Plan bildet integrierender Bestandteil des Bau- und Zonenreglements und wird mit dem Inventar der Schutzobjekte ergänzt. Das Inventar bestimmt die unterschiedlichen Bewertungsstufen und Bedeutungen der Schutzobjekte (von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung).

a) Schützenswerte Kulturdenkmäler nationaler und kantonaler Bedeutung

Diese Bauten (vgl. Plan "schützenswerte Kulturdenkmäler", violett [1] und rot [2] gefärbte Objekte) sind aufgrund ihrer bedeutenden architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer ausgeprägten Eigenschaften bemerkenswerte Einzelobjekte von nationaler, bzw. kantonaler Bedeutung. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt ihrer unmittelbaren Umgebung ungeschmälert zu erhalten. Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung von Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw .. Alle Arbeiten sind nach den Vorgaben der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

Schon geschützte Baudenkmäler sind auf dem Inventarplan mit einem schwarzen Punkt bezeichnet.

Vor jedem Eingriff am geschützten Baudenkmal oder seiner Umgebung inkl. Umgebungsarbeiten, welche die Erscheinung oder den Charakter des Denkmals verändern, ist die Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

b) Schützenswerte Kulturdenkmäler kommunaler Bedeutung

Diese Bauten (vgl. Plan "schützenswerte Kulturdenkmäler", grün [3] und orange [4+] gefärbte Objekte) sind aufgrund ihrer architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer besonderen Eigenschaften interessante Einzelobjekte von kommunaler oder überkommunaler Bedeutung. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt ihrer unmittelbaren Umgebung ungeschmälert zu erhalten. Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen bedürfen eines Gutachtens der kantonalen Denkmalpflege.

c) Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Objekte von kommunaler Bedeutung)

Bei diesen Gebäuden (Gesamtform wichtig für das Ortsbild, vgl. Plan "schützenswerte Kulturdenkmäler" gelb [4] gefärbte Objekte) 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. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu regeln (Kommission für Heimatschutz).

Die erhaltenswerten Kulturdenkmäler sind wegen ihrer ansprechenden Qualität, ihrer Lage oder ihrer charakteristischen Eigenschaften erhaltenswert und sollen geschont werden. Erhaltenswerte Bauten sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren wesentlichen Strukturen möglichst zu bewahren. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht ist, dass sich die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten lässt und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. Im Falle eines Neubaus ist das Gebäude durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen, das sich in den historischen Baubestand eingliedert, indem es Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes und seines direkten Umfeldes möglichst übernimmt. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der das Quartier bestimmenden Bebauung führen.

ANHANG II

(Art. 100)

1. Gefahrenzonen

Die Ausscheidung von Gefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) unterliegt besonderen Bestimmungen und Verfahren.

Aus den Gefahrenzonenplänen gehen die Gefahrenarten, die Gefahrenstufen sowie die wichtigsten Schutzobjekte hervor. Die den Plänen beiliegenden Vorschriften legen die zu erfüllenden Anforderungen fest, (Eigentumsbeschränkungen und Bauauflagen), damit die Sicherheit von Mensch, Tier und erheblichen Sachwerten gewährleistet wird.

Perimeter mit Naturgefahren umfassen Sektoren mit geologischen, hydrologischen und/oder nivologischen Gefahren. Diese Perimeter sind hinweisend im Sinne von Art. 11 und 31 kRPG auf den Zonenplänen festgelegt. Unterschieden werden Sektoren mit erheblicher (rot), mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdungsstufe, sowie indikativ diejenigen mit einer Restgefährdung (gelb-weiss) bei hydrologischen oder sehr selten bei geologischen Gefahren.

Die Gefahrenstufe der Erdbebengefährdung wird aufgrund der Karte, Erdbebengefährdung der Schweiz, nach SIA-Norm 261 bestimmt. Die Schutzmassnahmen werden im kantonalen Baugesetz und in der Verordnung geregelt.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bei Baubewilligungsgesuchen in Gefahrenzonen weist die Gemeindeverwaltung den Gesuchsteller auf die Gefahrenstufe sowie die zu treffenden Vorkehrungen hin.
2. Die vom Staatsrat homologierten Gefahrenperimeter (Karte und Vorschriften) sind für Gemeinde und Privatpersonen verbindlich. Gefahrenkarten, die von einem kantonalen Experten für gültig erklärt wurden, müssen auch vor der Homologation durch den Staatsrat berücksichtigt werden.
3. Gemäss kantonaler Bauverordnung ist zu jedem Baugesuch innerhalb eines Gefahrenperimeters die Vormeinung des kantonalen Experten einzuholen. Bei Bauprojekten an Gewässern muss sowohl die hydrologische Gefahr als auch der Grenzabstand zum Gewässer, nach Art. 21 Wasserbauverordnung berücksichtigt werden.
4. Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb eines Gefahrenperimeters ist eine Expertise über die notwendigen Schutzmassnahmen erforderlich. Die Bewilligungsbehörde erteilt die Baubewilligung auf der Grundlage dieser Expertise (Art. 59, Bauverordnung), die auch vom kantonalen Experten überprüft werden muss. Die Umsetzung der Schutzmassnahmen wird von der Gemeinde kontrolliert.
5. Sämtliche Kosten für Fachgutachten, Schutzmassnahmen und Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.
6. Bei sich verändernden instabilen Gefahrengebieten können die Schutzmassnahmen, in Absprache mit dem Kantonsgeologen, durch ein Überwachungsdispositiv ergänzt werden. Von der Gemeinde sind zudem sämtliche erforderlichen Massnahmen zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit zu ergreifen (Entwässerung, Wasserfassung, Regelung der Berieselung, Schutzwerke, Auszonung, usw.).
7. Bei Zunahme oder Abnahme der Gefahr nimmt die Gemeinde die nötigen Schritte zur Anpassung der Reglementsbestimmungen vor. Ebenso sind die homologierten Gefahrenkarten abzuändern, sobald neue Erkenntnisse vorliegen. Bei Verschärfung der

Gefahr kann die Gemeinde ausserordentliche Massnahmen, wie die Evakuierung der Zone anordnen oder entschädigungslos die erteilten Baubewilligungen zurückziehen.

8. Im Falle eines Schadenereignisses garantiert die Gemeinde keine Wiederherstellung der Zufahrtswege zu den privaten Parzellen; sie übernimmt auch keine Räumungskosten innerhalb dieser Grundstücke.

II. Schneegefahr

Perimeter mit erheblicher Gefahr (rote Lawinengefahrenzone)

In diesem Perimeter besteht eine hohe Gefährdung durch Lawinen, Schneerutsche und Eisstürze. Bauten und Anlagen werden nicht bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann.

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

Die Gemeinde erstellt für sämtliche Wohnbauten in dieser Zone einen Alarm- und Evakuierungsplan.

Perimeter mit mittlerer Gefahr (blaue Lawinengefahrenzone)

In diesem Perimeter sind Bau- und Umbauprojekte der Bauwerksklasse BWK III, gemäss SIA-Norm 261, oder der BWK II, mit bedeutender Menschenansammlung (Schulen, Hotels, Restaurants, Ferienlager, Geschäfte, usw.), grundsätzlich verboten.

Andere Bauvorhaben werden von Fall zu Fall und auf Basis eines Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, gestattet. Das Gutachten enthält die baulichen Massnahmen, entsprechend den wahrscheinlichen Ereignisszenarien. Es unterliegt der Genehmigung durch den kantonalen Experten.

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

Für alle bestehenden Wohnbauten im Perimeter erstellt die Gemeinde eine Warnorganisation und einen Evakuierungsplan.

Perimeter mit geringer Gefahr (gelbe Lawinengefahrenzone)

Diese Perimeter befinden sich im Auslaufgebiet von Staublawinen. Von Fall zu Fall können Schutzmassnahmen verlangt werden (verstärkte Bauten, Verkehrsbeschränkung, usw.).

Gefährdete Zufahrt

Abgelegene Gebiete, die nur über längere Strecken über Gebiete mit höherem Gefährdungsgrad zugänglich sind, sind wie Gebiete mit diesem höheren Gefahrengrad zu behandeln.

Eisabstürze

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

III. Geologische und hydrologische Gefahren

Perimeter mit erheblicher Gefahr

In diesem Perimeter mit erheblicher geologischer Gefahr (Rutschung, Bergsturz, Stein-

schlag, Schlammstrom, Erdbeben, usw.) oder hydrologischer Gefahr (Überschwemmung, Erosion und Murgang), wird keine Baute bewilligt, falls deren Standort Personen, Tiere und weitere bedeutende Güter gefährden kann. Auf der Grundlage eines Gutachtens über den gesamten Gefahrenperimeter kann die zuständigen Behörde bestimmte Sektoren für eine Überbauung freigegeben. Die Bedingungen dieser Freigabe werden von der zuständigen kantonalen Instanz festgelegt.

Perimeter mit mittlerer Gefahr

In diesem Perimeter besteht eine geologische und hydrologische Gefährdung, die jedoch durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

Für jeden Neu- oder Umbau, der eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, ist dem Baubewilligungsgesuch ein Fachgutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Experten unterbreitet werden muss, schlägt die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Insbesondere:

bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Beschreibung des Untergrundes, Beurteilung des auf oberflächliche oder unterirdische Gewässer zurückzuführenden Risikos sowie zu ergreifende Schutzmassnahmen (Fundationsart, Versteifung des Untergeschosses, spezielle Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.);

bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- 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 Schlammmeinbruch (vgl. Leitfaden DSFB).

Innerhalb dieses Perimeters sind, in Abwesenheit oder in Ergänzung zu allgemeinen Schutzmassnahmen, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen, falls das Gutachten keine Abweichungen zulässt:

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- das Gebäude ist auf einer dichten, wasserbeständigen betonierten Bodenplatte zu errichten, das Untergeschoss ist in Stahlbeton, der einen steifen Kasten bildet, zu erstellen;
- alle gefassten Oberflächenwasser (Dächer, Zufahrtstrassen, andere undurchlässige Flächen) und Grundwasser (Drainage) sind mittels unverformbaren Leitungen an die kommunale Kanalisation anzuschliessen;
- die Aushubarbeiten sind gemäss den gültigen Sicherheitsnormen auszuführen.

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Bauprojekte sind so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude Stosswirkungen, Erosionen sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält (vgl. Leitfaden DSFB).

Perimeter mit geringer Gefahr

Für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, ist ein Fachgutachten erforderlich. Dieses Gutachten schlägt die zu ergreifenden Massnahmen vor:

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Die obgenannten baulichen Massnahmen für den Perimeter mit mittlerer Gefahr gelten grundsätzlich auch in dieser Zone für jedes Gebäude mit einem Volumen grösser oder gleich 700 m³ gemäss SIA-Norm. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller Abweichungen von diesen Vorschriften beantragen.

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen beizulegen, die dem Standort und der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle Rechnung tragen (Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw.).

III. 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 ist die Gemeinde gehalten, eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III sowie Bauwerke, die unter die Störfallverordnung (StFV) fallen, nach SIA-Norm 261 verlangt.

Gemäss Art. 24, 36 und 42 der kantonalen Bauverordnung müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260ff betreffend Erdbebensicherheit erfüllen. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen sowie für Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbebengutachten beizulegen.

2. Hochwasser Gefahrenzonen Rhone

Vorschriften zu den Eigentumsbeschränkungen und Bauauflagen in den Überflutungsgefahrenzonen der Rhone

I. EINLEITUNG

A. Zweck der Vorschriften

Diese Vorschriften begleiten die Überflutungsgefahrenzonenpläne der Rhone. Sie legen fest, welche baulichen Massnahmen und Eigentumsbeschränkungen erforderlich sind, um die Sicherheit von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten zu gewährleisten. Die Anforderungen sind abhängig von der Gefahrenstufe.

Diese Vorschriften sind gestützt auf die gesetzlichen Bestimmungen und die einschlägigen technischen Richtlinien und Normen ausgearbeitet worden. Sie werden zusammen mit den Überflutungsgefahrenzonenplänen öffentlich aufgelegt.

B. Gefahrenstufen

Die Gefahrenzonen bezeichnen die Flächen, die bei einer Überschwemmung der Rhone bedroht sind. Dabei wird unterschieden zwischen Zonen mit **erheblicher** (rot) **mittlerer** (blau) oder **geringer** (gelb). Gefährdung sowie Zonen mit einer **Restgefährdung** (gelb-weiss schraffiert).

Die Gefahrenstufe wird bestimmt durch die Kombination zweier Parameter, nämlich der Intensität eines Schadeneignisses und dessen Eintretenswahrscheinlichkeit.

Gemäss Artikel 31 Absatz 4 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) vom 23. Januar 1987 kann ein Grundeigentümer den Nachweis erbringen, dass eine Gefahr, die sein Grundstück oder dessen Zufahrt bedroht, durch entsprechende Sicherheitsmassnahmen unter Kontrolle gebracht oder durch eine günstige Entwicklung der Gefahrensituation vernachlässigbar geworden ist.

II. INHALT DER VORSCHRIFTEN

A. Hauptsächliche Eigentumsbeschränkungen und Bauauflagen

- Zone mit erheblicher Gefährdung (rot): Sämtliche Bauprojekte (Neu- oder Umbauten) sind grundsätzlich verboten.
- Zone mit mittlerer Gefährdung (blau): Bauten sind auf Grundlage eines technischen Gutachtens möglich, das vom Gesuchsteller zusammen mit dem Baugesuch einzulegen ist.

reichen ist und das die baulichen Massnahmen zur Schadensverringerung bezüglich der Gefahr beschreibt.

- Zonen mit geringer Gefährdung (gelb) oder Restgefährdung (gelb-weiss gestreift): Bauten sind möglich, unter Anwendung der Empfehlungen zur Begrenzung von Sachschäden.

Abgesehen vom Ausnahmemodell, das hier unter Punkt B. folgt, können Ausnahmen nur gewährt werden, wenn es sich um ortsgebundene Bauten oder Anlagen handelt oder wenn Sicherheitsvorkehrungen zur Gefahrenreduktion getroffen worden sind.

A. Besondere Vorschriften für Ausnahmen in Zonen mit erheblicher Gefährdung (rot)

Aufgrund des langsamem Überschwemmungsverlaufs in der Ebene (ausgenommen, in Abschnitten mit hohen Abflussgeschwindigkeiten, namentlich in der Nähe von Dammbruchstellen), welcher in gewissen Fällen die Risiken deutlich senkt, kann das Bauen in Zonen mit erheblicher Gefährdung (rot) aber geringer Abflussgeschwindigkeit ausnahmsweise gestattet werden, vorausgesetzt die folgenden Bedingungen werden kumulativ erfüllt:

1. Das Gebiet ist bereits als Bauzone ausgeschieden

Diese Bedingung schliesst sämtliche Zonen aus, die nach Artikel 2 des kantonalen Baugesetzes vom 8. Februar 1996 (BauG) nicht als Bauzonen gelten. Insbesondere sind Landwirtschaftszonen davon ausgeschlossen. Das Bauzonen-Kriterium wird anhand des vom Staatsrat genehmigten Zonennutzungsplans der Gemeinde geprüft. Innerhalb einer Zone mit erheblicher Gefährdung wird keinerlei Erweiterung der Bauzone bewilligt.

2. Die Bauzone ist bereits weitgehend überbaut

Damit Bauland als weitgehend überbaut gelten kann, muss es verschiedene Kriterien, welche in Lehre und Rechtsprechung konkretisiert werden, erfüllen. Die als weitgehend überbaut anerkannten Gebietsflächen gehen aus dem Dokument «Zone mit erheblicher Gefährdung und Bauzone im Massstab 1:10'000» hervor, das von den zuständigen Dienststellen ausgearbeitet worden ist. Nichtsdestotrotz kann eine Gemeinde oder ein Privater den Gegenbeweis antreten, indem sie/er diesen ausführlich begründet.

3. Die neuen Bauten führen nicht zu einer bedeutenden Erhöhung des Risikos

Der Eigentümer eines Bauprojekts oder einer Anlage muss gewährleisten, dass der Gefahrensituation gebührend Rechnung getragen wird und dass dementsprechende bauliche Massnahmen vorgesehen sind. Er hat persönlich für die ausreichende Versicherung der Schadensrisiken für seine Bauten zu sorgen. Bauwerke mit hohem Schadenpotential oder von strategischer Bedeutung (insbesondere der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA 261, §16.3) sind verboten.

4. Die Gefahr besteht in einer statischen Überschwemmung

Die Kenntnis der Gefahrenart (statische oder dynamische Überschwemmung) ist massgebend für die Risikoanalyse für Personen. Das neue Gefahrenklassierungsmodell der Rhone trägt diesem Umstand Rechnung, ebenso wie dem zeitlichen Verlauf des Hochwassers und der benötigten Zeit für die Evakuierung im Notfall.

Die Unterscheidung zwischen statischer Überschwemmungsgefahr (geringe Geschwindigkeit) und dynamischer (hohe Geschwindigkeit) wird in einem speziellen Plan vorgenommen, der sich zur Information im Anhang zum technischen Bericht befindet (Anhang 4).

5. Neue Bauten werden nur bewilligt, wenn Regeln und/oder Nutzungsbeschränkungen eine Reduktion der Gefährdung von Personen und erheblichen Sachwerten ermöglichen

Mit dieser Bedingung wird *zwingend* und *kumulativ* verlangt:

- a) dass der Gebäudewiderstand mit baulichen Massnahmen gewährleistet wird, welche von einem Experten-Gutachten bestätigt werden.
- b) dass für das Untergeschoss ein Wohnverbot gilt
- c) dass eine oder mehrere Vorkehrungen zur Begrenzung von Sachschäden (z. B. Vorkehrungen zur Wassereindämmung, Vorrichtungen im Außenbereich) getroffen werden.

Das Erfüllen dieser Bedingung wird von der kantonalen Fachstelle bei Eingabe des Bauantrags überprüft und Bestandteil seiner Vormeinung sein.

Eine Bescheinigung des Gebäudewiderstandes (s. zugehöriges obligatorisches Formular), die sich auf ein Experten-Gutachten stützt, ist dem Baugesuch beizulegen. Sie hat Auskunft zu geben über die Massnahmen, die getroffen oder geplant worden sind, um dem Wasserdruck standzuhalten.

Das von einem Fachbüro ausgestellte Gutachten ist dem Baugesuch für sämtliche Neubauten, teilweise und komplett Umbauten zur Vergrösserung der Wohnfläche oder (teilweise, und komplett) Umnutzungen beizulegen. Das Gutachten liefert eine Situationsanalyse und eine verfeinerte Darstellung der örtlichen Gefährdung, einschliesslich der geplanten Erdarbeiten, und es schlägt bauliche Massnahmen vor, die angesichts der Ereignisszenarien zu treffen sind. Es umfasst die detaillierte Gefahrenzone des Gebiets, inklusive einer Berechnung der aufzunehmenden Kräfte, denen Schutzbauten und andere Verstärkungen der Aussenmauern standzuhalten haben, sowie weitere Massnahmen, die geeignet sind, Schäden durch eindringendes Wasser zu begrenzen und die Gefährdung von Personen ausserhalb der Gebäude zu vermeiden.

6. Es liegt ein Notfallplan zur rechtzeitigen Evakuierung der Bevölkerung aus der Gefahrenzone vor, der von der zuständigen kantonalen Behörde validiert worden ist

Die Gemeinde hat über einen Alarmierungs- und Notfallplan zu verfügen, der gemäss den Weisungen der kantonalen Dienststelle für zivile Sicherheit und Militär (DZSM) erstellt worden ist. Ob eine Gemeinde in der Lage ist, eine Evakuierung gemäss Notfallplan vorzunehmen, wird anlässlich einer Übung unter Realbedingungen erprobt, welche in einem Bericht der DZSM festgehalten wird.

7. Die Bauzonen befinden sich nach Vollendung der 3. Rhonekorrektion nicht mehr in der roten Zone (gemäss generellem Projekt)

Die Erfüllung dieser Bedingung ist abhängig vom Stand des Verfahrens des generellen Projekts der Rhone. Aus dem 2008 veröffentlichten generellen Projekt (GP-R3) geht hervor, dass die Rhoneebene vollständig vor Jahrhunderthochwassern geschützt wird. Eine Restgefährdung dürfte demnach nur für solche Gebiete bestehen bleiben, die von einem Ereignis betroffen werden können, das noch gravierender als ein Jahrhundert-hochwasser wäre.

8. Es besteht keine andere erhebliche Gefährdung für das Gebiet

Diese Garantie ist von der Gemeinde zu leisten, und zwar gestützt auf sämtliche genehmigten Gefahrenzonensätze, bereits erstellten oder noch in Arbeit befindlichen Gefahrenkarten auf ihrem Gebiet sowie sämtlicher vorhandener Kenntnisse von Gefahren.

C Besondere Vorschriften für Zonen mit mittlerer Gefährdung (blau)

Innerhalb dieser Zonen werden dieselben Massnahmen verlangt wie unter Bedingung Nr. 5 der Zonen mit erheblicher Gefährdung und zwar zwingend und kumulativ:

- bauliche Massnahmen, welche laut Experten-Gutachten den Gebäudewiderstand gewährleisten.
- Wohnverbot im Untergeschoss.
- Das Treffen von einer oder mehreren Vorkehrungen zur Begrenzung von Sachschäden (z. B. Vorkehrungen zur Wassereindämmung, Vorrichtungen im Aussenbereich).

Projekte für den Bau oder Umbau/Erneuerung von Bauwerken der Bauwerksklasse BWK III nach SIA 261 sind grundsätzlich verboten. Für Bauwerke der BWK II, in welchen es zu grossen Menschenansammlungen kommt (Schulen, Veranstaltungshallen, Ferienlager, Heime, usw.), können durch die kantonale Fachstelle besondere Schutzmassnahmen angeordnet werden.

Es gelten dieselben Pflichten für die Modalitäten eines Experten-Gutachtens, wie dies unter Punkt B. 5. beschrieben wird.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Alarmierungs- und Notfallplan zu erstellen, nach den Weisungen der kantonalen Dienststelle für zivile Sicherheit und Militär.

D Besondere Vorschriften für Zonen mit geringer Gefährdung (gelb) oder mit Restgefährdung (gelb-weiss gestreift)

Innerhalb dieser Zone wird empfohlen, dass mindestens eine Massnahme zur Begrenzung von Sachschäden (z. B. Vorkehrungen zur Wassereindämmung, Vorrichtungen im Aussenbereich) eingeplant wird. Darauf kann bei fehlenden kollektiven Schutzmassnahmen oder für Ergänzung zu solchen nur verzichtet werden, sofern ein Gutachten eine solche Abweichung erlaubt. Das Wohnverbot für das Untergeschoss bleibt bestehen.

Für jeden Neubau oder Umbau zur Vergrösserung der Wohnfläche hat der Gesuchsteller zusammen mit seinem Baugesuch einen Vorschlag für individuelle Schutzmassnahmen einzureichen: beispielsweise Massnahmen im Innern oder Umgebungsgestaltung. Eine Erhöhung (je nach Fall bis zu 50 cm) wird von der kantonalen Fachstelle insbesondere dann empfohlen, wenn damit das Gebäude ganz aus der Gefahrenzone genommen werden kann. Sämtliche Massnahmen sind von der kantonalen Fachstelle zu genehmigen. Projekte für den Bau oder Umbau/Erneuerung von Bauwerken der BWK III nach SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Für Bauwerke der BWK II, in welchen es zu grossen Menschenansammlungen kommt (Schulen, Veranstaltungshallen, Ferienlager, Heime, usw.), können durch die kantonale Fachstelle besondere Schutzmassnahmen angeordnet werden.

E. Tabellarische Übersicht

Gefahrenstufe	Vorschriften bezüglich die Gefahrenzonen Rhoneüberschwemmungen	
ERHEBLICH hohe Geschwindigkeiten	ROT	Bauverbot
ERHEBLICH Wasserstände >2m + geringe Geschwindigkeiten	ROT (Ausnahmen)	Zwingend und kumulativ: 8 Bedingungen des Bundes. Die 5. umfasst: - bauliche Massnahmen welche den Gebäudewiderstand sicherstellen und Experten-Gutachten eines Ingenieurs - unbewohntes Untergeschoss - eine oder mehrere Schadensbegrenzungsmassnahmen
MITTEL Wasserstände 50cm bis 2m	BLAU	Zwingend und kumulativ: - bauliche Massnahmen welche den Gebäudewiderstand sicherstellen und Expertenbericht eines Ingenieurs - unbewohntes Untergeschoss - eine oder mehrere Schadensbegrenzungsmassnahmen
GERING Wasserstände <50cm oder RESTRISIKO	GELB oder GELB-WEISS GESTREIFT	Zwingend: - unbewohntes Untergeschoss bei geringer Gefährdung (gelb) Empfohlen: - eine oder mehrere Schadensbegrenzungsmassnahmen

III. WEITERE ASPEKTE

Rechtswirksamkeit

Mit Genehmigung der Gefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) durch den Staatsrat werden sie für die Behörden verbindlich. Die Gemeinde (ausserhalb der Bauzone die KBK) ist jedoch auch verpflichtet, sobald sie Kenntnis der von den Fachstellen des Kantons validierten Gefahrenkarten oder von noch nicht erfassten Gefahren hat, diese zu berücksichtigen.

Auskünfte für den Gesuchsteller einer Baubewilligung

Die Gemeinde (ausserhalb der Bauzone die KBK), teilt dem Gesuchsteller mit, in welcher Gefahrenzone sich seine Parzelle befindet und welche Vorkehrungen für sie angesichts der vorhandenen Gefährdung zu treffen sind. Ein «Formular zum Baugesuch in Überflutungsgefahrenzonen der Rhone» steht auf der Internetseite der kantonalen Verwaltung zur Verfügung. Das Ausfüllen dieses Formulars ist für sämtliche Baugesuche innerhalb einer Überflutungsgefahrenzone der Rhone obligatorisch, ungeachtet der Gefahrenstufe der betreffenden Zone.

Vormeinung des Kantons

In Übereinstimmung mit der kantonalen Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (BauV) ist für jede Baubewilligung in einer Gefahrenzone die Vormeinung der kantonalen Fachstelle einzuholen. Bei einem Bauvorhaben in der Nähe eines Fließgewässers ist die Gemeinde (bzw. die KBK), neben der Berücksichtigung der hydrologischen Gefahr, auch zur Einhaltung des Raumbedarfs des Gewässers im Sinne von Artikel 21 der Bundesverordnung über den Wasserbau vom 2. November 1994 verpflichtet. Für die Rhone ist der Raumbedarf für Fließgewässer (= Rhone-Freiraum) im Sachplan Rhone festgelegt.

Konformitätsbericht und Wohn-/Betriebsbewilligung

Für sämtliche Bauten, die in einer Gefahrenzone errichtet werden, ist ein Konformitätsbericht zu erstellen, und zwar von dem Fachbüro, das die Realisierung der Schutzmassnahmen, die für eine Baubewilligung vorausgesetzt werden, bestimmt oder die bauliche Umsetzung begleitet hat. Es obliegt der Gemeinde (bzw. der KBK), die ordnungsgemäße Ausführung der Massnahmen zu prüfen. In Übereinstimmung mit Artikel 59 BauV erteilt die zuständige Behörde die Wohn-/Betriebsbewilligung aufgrund des Konformitätsberichts.

Kosten

Sämtliche Kosten für Gutachten, für die Realisierung individueller Schutzmassnahmen und für die Überprüfung der Konformität gehen zulasten des Baugesuchstellers.

Alarmierungsplan und Verbesserung der Sicherheit

Da sich Gefahrensituationen verändern können, kann es für eine Gefahrenzone notwendig sein, dass neben den baulichen Schutzmassnahmen auch ein Überwachungs- und/oder Alarmierungsdispositiv eingerichtet wird. Eine solche Einrichtung erfolgt im Einvernehmen mit der kantonalen Fachstelle. Kanton und Gemeinden ergreifen alle Massnahmen, die geeignet sind, um die Sicherheit eines gefährdeten Gebiets mittel- und langfristig zu erhöhen (Sanierungen, Oberflächenentwässerung, Schutzbauten, Auszonung, vorsorgliche Schutzbauten, Weisungen an die Bevölkerung, usw.).

Verschärfung/Lockerung der beschlossenen Massnahmen

Bei Zunahme oder Abnahme der Gefährdung ergreift der Kanton die geeigneten Mittel, um die Schutzmassnahmen entsprechend anzupassen. Dies gilt auch für den Fall, dass eine spätere Studie ergeben sollte, dass der genehmigte Gefahrenzonenplan angepasst werden muss.

Ausserordentliche Massnahmen

Wenn sich die Gefahr zusammensetzt und der Kanton entsprechende Warnungen abgibt, setzen sich die kommunalen Behörden in Bereitschaft und sorgen dafür, dass sämtliche erforderli-

chen organisatorischen Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung auf ihrem Gebiet getroffen werden.

Dabei können die kommunalen Behörden bei Bedarf auch auf die fachliche Beratung des Interventionsstabs Rhone zurückgreifen.

Im Schadenfall

Im Schadenfall werden keinerlei Entschädigungszahlungen geleistet, weder für die Behebung von Schäden am Grundstück und an anderen privaten Anlagen, noch für die Wiederinstandsetzung deren Zufahrtswege.

Übergangsmassnahmen

Für Gebietsabschnitte, in denen die Ausarbeitung der Gefahrenzonen und der dazugehörigen Vorschriften noch im Gange ist, stützt sich die für Baubewilligungen zuständige Behörde bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Bau- oder Änderungsvorhaben auf die Vormeinung der kantonalen Fachstelle. Die Baubehörde entscheidet über die Aussetzung des Bewilligungsverfahrens für jedes Vorhaben, welches einer Gefahr im Sinne der Baugesetzgebung ausgesetzt sein kann. Eine generelle Abweichung (innerhalb der Bauzone) ist nur statthaft, wenn eine Planungszone gemäss Gesetzgebung über den Wasserbau eingerichtet wird.

Bedeutung der Vorschriften für die Raumplanung

Nach ihrer Inkraftsetzung werden die Gefahrenzonen in den Zonennutzungsplan (ZNP) der Gemeinde übertragen (gemäss Artikel 11 Absatz 3 kRPG). Die vom Staatsrat genehmigten Vorschriften zu den Gefahrenzonen sind in den Anhang des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde (GBZR) aufzunehmen. Gefahrenzonen haben gegenüber Nutzungszenen den Vorrang. Wenn es zu Überschneidungen von Bauzonen und Gefahrenzonen mit erheblicher Gefahr (rot) kommt, dann müssen diese Gebietsabschnitte in den verschiedenen Zonennutzungsplänen eindeutig als schraffierte Fläche markiert werden. In einer Legende dazu ist anzumerken, dass die Gefahrenzonen Vorrang gegenüber den Bauzonen haben. Die Gemeinde hat zu prüfen, ob ihr ZNP und ihr GBZR allenfalls angepasst werden müssen.

Es liegt in der Zuständigkeit der Gemeinden, in Zusammenhang mit den Anforderungen der Bedingung Nr. 5 für Zonen mit erheblicher Gefahr die zulässige Bauweise (Erhöhung oder nicht) einheitlich zu regulieren, indem sie eine entsprechende Bestimmung in ihr Bau- und Zonenreglements GBZR einführen.

Das GBZR ist an die Baubeschränkungen, die sich aus den Überflutungsgefährdenzonenplänen der Rhone ergeben, anzupassen, indem ein Grundsatzartikel «Naturgefahren» eingefügt wird, in weichem auf die vorliegenden Vorschriften verwiesen wird, die in ihrem vollen Umfang im Anhang des Reglements aufzunehmen sind.