

GEMEINDE FERDEN



KANTON WALLIS

# BAU- UND ZONENREGLEMENT FERDEN

Die Gemeinde Ferden erlässt,  
gestützt auf das Baugesetz vom 15. Dezember 2016 und  
die Bauverordnung vom 22. März 2017,  
gestützt auf das Strassengesetz vom 3. September 1983,  
gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz  
vom 23. Januar 1987 sowie die übrigen einschlägigen  
Bestimmungen nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

**AREAPLAN****RAUMPLANUNG, SIEDLUNGSGESTALTUNG  
UMWELTKOORDINATION, BERATUNG, AG**

Weri 1, 3945 GAMPEL  
Tel. 027 / 932 32 10  
E-Mail: [areaplan@gampel.ch](mailto:areaplan@gampel.ch)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<i>ART. 1 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH.....</i>	<i>1</i>
<i>ART. 2 ZUSTÄNDIGKEIT, VOLLZUG.....</i>	<i>1</i>
<i>ART. 3 VERANTWORTUNG.....</i>	<i>1</i>
<b>II. DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>2</b>
<i>ART. 4 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 5 BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 6 BEWILLIGUNGSFREIE BAUTEN UND ANLAGEN.....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 7 FORM UND INHALT DES BAUGESUCHS .....</i>	<i>2</i>
<i>ART. 8 BAUGESPANN - PROFILIERUNG .....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 9 MELDEPFLICHT / BAUKONTROLLEN.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 10 WOHN- UND NUTZUNGSBEWILLIGUNG .....</i>	<i>3</i>
<b>III.PLANUNGSMITTEL.....</b>	<b>4</b>
<i>ART. 11 REGLEMENTE UND PLÄNE .....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 12 NUTZUNGSPLAN, ZONENNUTZUNGSPLAN.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 13 VERKEHRS- UND VERSORGUNGSPLÄNE.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 14 ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER ERSCHLIESSUNG.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 15 SONDERNUTZUNGSPLÄNE.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 16 PLANUNGSZONEN.....</i>	<i>6</i>
<b>IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<i>ART. 17 GRENZABSTAND .....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 18 GEBÄUDEABSTAND.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 19 NÄHER- UND GRENZBAURECHT.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 20 GEBÄUDELÄNGE, MEHRLÄNGENZUSCHLAG.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 21 MASSGEBENDES TERRAIN – NATÜRLICH GEWACHSENE GELÄNDEVERLAUF.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 22 GESAMTHÖHE .....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 23 FASSADENHÖHE.....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 24 GESCHOSSZAHL, VOLLGESCHOSS.....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 25 KLEINBAUTEN, FAHRNISBAUTEN.....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 26 GESCHOSSFLÄCHENZIFFER, ABTRETUNG UND ÜBERTRAGUNG.....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 27 ZUSCHLÄGE .....</i>	<i>8</i>

<b>V. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>9</b>
<i>ART. 28 BAUGEBIET .....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 29 BAULANDERSCHLIESSUNG, BAUREIFE .....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 30 STUFEN DER ERSCHLIESSUNG .....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 31 LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG .....</i>	<i>10</i>
<b>2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
<i>ART. 32 UNTERHALT DER BAUTEN – STÖRUNG ÖFFENTLICHE ORDNUNG .....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 33 BENÜTZUNG ÖFFENTLICHEN GRUNDES.....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 34 DACH- UND METEORWASSER, SCHNEEFÄNGER .....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 35 SCHNEERÄUMUNG .....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 36 FEUERPOLIZEI – BRANDSCHUTZMASSNAHMEN.....</i>	<i>11</i>
<b>3. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>11</b>
<i>ART. 37 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN .....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 38 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN.....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 39 ENERGIESPARMASSNAHMEN.....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 40 EINSTELLRÄUME.....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 41 DÜNGEEINRICHTUNGEN .....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 42 UMWELT- UND GEWÄSSERSCHUTZ.....</i>	<i>12</i>
<b>4. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD.....</b>	<b>13</b>
<i>ART. 43 SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES .....</i>	<i>13</i>
<i>ART. 44 SCHÜTZENS- UND ERHALTENSWERTE BAUTEN.....</i>	<i>13</i>
<i>ART. 45 AUSSICHTSSCHUTZ, ORIENTIERUNG DER BAUTEN.....</i>	<i>14</i>
<i>ART. 46 BAUMATERIALIEN, BEDACHUNG UND DACHAUSBAUTEN.....</i>	<i>14</i>
<i>ART. 47 SOLARANLAGEN .....</i>	<i>14</i>
<i>ART. 48 ANTENNEN UND REKLAMEEINRICHTUNGEN .....</i>	<i>15</i>
<i>ART. 49 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN .....</i>	<i>15</i>
<i>ART. 50 SCHUTZ VON WASSERLÄUFEN UND SUONEN – RESERV. GEWÄSSERRAUM .....</i>	<i>15</i>
<b>5. STRASSEN UND BAULINIEN .....</b>	<b>16</b>
<i>ART. 51 BAULINIENPLAN .....</i>	<i>16</i>
<i>ART. 52 VORSPRINGENDE GEBÄUDETEILE.....</i>	<i>16</i>
<i>ART. 53 PARKIERUNG.....</i>	<i>16</i>
<i>ART. 54 AUSFAHRTEN, GARAGENVORPLÄTZE.....</i>	<i>17</i>
<i>ART. 55 PRIVATE STRASSEN UND WEGE.....</i>	<i>17</i>

<b>VI. ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>18</b>
<b>1. ZONENEINTEILUNG</b>	<b>18</b>
<i>ART. 56 ZONENEINTEILUNG</i>	18
<b>2. ZONENORDNUNG</b>	<b>19</b>
<b>A) BAUZONEN</b>	19
<i>ART. 57 DORFZONE</i>	19
<i>ART. 58 WOHNZONE W2</i>	19
<i>ART. 59 WOHNZONE W3</i>	20
<i>ART. 60 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN</i>	21
<b>B) LANDWIRTSCHAFTSZONEN</b>	21
<i>ART. 61 LANDWIRTSCHAFTSZONEN</i>	21
<b>C) SCHUTZZONEN</b>	22
<i>ART. 62 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZZONEN</i>	22
<b>D) WEITERE ZONEN</b>	23
<i>ART. 63 WOHNZONE W2 MIT SPÄTERER NUTZUNGSZULASSUNG</i>	23
<i>ART. 64 GEWERBEZONE MIT SPÄTERER NUTZUNGSZULASSUNG</i>	23
<i>ART. 65 ZONE FÜR SPORT UND ERHOLUNG</i>	23
<i>ART. 66 SKISPORTZONE</i>	23
<i>ART. 67 VERKEHRZONEN INNERHALB UND AUSSERHALB DER BAUZONE</i>	24
<i>ART. 68 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET</i>	24
<b>E) ZONEN NACH SPEZIALGESETZGEBUNG</b>	24
<i>ART. 69 WALDAREAL, HECKEN UND FELDGEHÖLZE</i>	24
<i>ART. 70 NATURGEFAHREN - NAGE</i>	25
<b>VII. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN</b>	<b>26</b>
<i>ART. 73 AUSNAHMEN</i>	26
<i>ART. 74 AUSGLEICH DES MEHR- UND MINDERWERTS</i>	26
<i>ART. 75 BESITZSTANDGARANTIE</i>	26
<i>ART. 76 BESCHWERDEN</i>	26
<i>ART. 77 GEBÜHREN</i>	26
<i>ART. 78 STRAFTATBESTÄNDE UND STRAFANDROHUNGEN</i>	27
<i>ART. 79 VERJÄHRUNG</i>	27
<i>ART. 80 INKRAFTTRETEN</i>	27

# BAU- UND ZONENREGLEMENT GEMEINDE FERDEN

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

#### Zweck und Geltungsbereich

- a) Das Baureglement findet Anwendung für das gesamte Gebiet der Gemeinde Ferden. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet gewährleisten.
- b) Es regelt die öffentlich-rechtlichen Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.
- c) Seine Bestimmungen sind anwendbar für alle bewilligungspflichtigen Bauten, Anlagen und Vorkehren, die nicht der Bewilligungszuständigkeit des Bundes und der Spezialgesetzgebung des Kantons unterliegen.
- d) Das Baureglement stützt sich auf die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Raumplanung, das Bauwesen und die damit verwandten Rechtsbereiche.

### Art. 2

#### Zuständigkeit, Vollzug

*Art. 2 BauG*

Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug des Baureglements sind Sache der zuständigen Baubehörde, innerhalb der Bauzonen des Gemeinderates, ausserhalb der Bauzonen der kantonalen Baukommission. Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Bewilligungsbehörde.

Die kantonale Baukommission ist ebenfalls für Bauvorhaben zuständig, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenkonflikt befindet, insbesondere, weil sie Eigentümerin des Grundstückes ist oder durch ein anderes dringliches Recht am Bauvorhaben beteiligt ist.

Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen. Einzelne Aufgaben können Fachleuten übertragen werden, welche das Geschäft vorbereiten und dem Gemeinderat Antrag stellen.

### Art. 3

#### Verantwortung

Für die Einhaltung der Bauvorschriften sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich. Hauptverantwortlich bleibt der Bauherr.

Durch Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Kontrolle übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortung insbesondere für Konstruktion, Festigkeit und Materialeignung.

## II. DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 4

#### Baubewilligungsverfahren

Das Verfahren für Baubewilligungen richtet sich nach kantonalem Recht, namentlich dem Baugesetz vom 15. Dezember 2016 und der Bauverordnung vom 22. März 2017 des Kantons.

### Art. 5

#### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

*Art. 16, 18 BauV*

Die Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen richtet sich nach dem kantonalen Baurecht.

Ergänzend zu den kantonalen Bestimmungen (Art. 16, 17 BauV) werden innerhalb der Bauzone folgende Bauvorhaben der Bewilligungspflicht unterstellt:

- Einfriedungen und Mauern ab einer Höhe von 1.0m;

Wesentliche Änderungen und Umnutzungen von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Als wesentlich gelten Änderungen im Sinne von Art. 18 BauV.

### Art. 6

#### Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

*Art. 17, 19, 20 BauV*

Folgende Bauvorhaben bedürfen nach der Art. 17 BauV keiner Bewilligung:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 18, Abs. 2 lit. b BauV;
3. innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften:
  - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere;
  - b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.00 m Höhe oder bis einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe;
  - c) Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von drei Monaten;
  - d) Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3 m<sup>3</sup> Inhalt.
4. Mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

### Art. 7

#### Form und Inhalt des Baugesuchs

*Art. 24 - 30 BauV*

Form und Inhalt des Baugesuchs werden in Art. 24 bis 30 BauV dargelegt.

## Art. 8

### Baugespann - Profilierung

Art. 34 BauV

Die zuständige Behörde kann zur Kenntlichmachung der Lage und der äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen das Aufstellen von Profilen verlangen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkante Dachlinie) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben.

Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor, sind die Profile nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, es sei denn, die zuständige Behörde verfüge etwas anderes.

Ist ein Bauvorhaben zum Zeitpunkt seiner öffentlichen Auflage nicht vorschriftsgemäss profiliert oder weichen die erstellten Profile wesentlich von den Bauplänen ab, so ist die öffentliche Auflage nach Behebung des Mangels unter Ansetzung einer neuerlichen Einsprachefrist zu wiederholen.

## Art. 9

### Meldepflicht / Baukontrollen

Art. 46 BauV; Art. 55 BauG

Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die in der Baubewilligung gestellten Bedingungen eingehalten werden.

Dazu kontrollieren sie insbesondere:

- a) die Einhaltung der in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen;
- b) bei Hochbauten und bei Tiefbauarbeiten nach dem Aushub der Baugrube:
  1. das Schnurgerüst; bei Bedarf kann die Gemeinde ein Absteckprotokoll des amtlichen Geometers verlangen;
  2. das Vorhandensein eines Fixpunkts zur Festlegung der Höhenkoten.
- c) während den Bauarbeiten, die Einhaltung:
  1. der Koten und Höhenlagen;
  2. der genehmigten Pläne;
  3. der Sicherheitsvorschriften und der hygienischen Bedingungen, insbesondere betreffend die Arbeiterunterkünfte;
  4. der Pflicht zur Sauberhaltung der vom Bauverkehr benutzten öffentlichen Strassen und gegebenenfalls zur sofortigen Beseitigung der verursachten Verschmutzung;
  5. die Ausführung der Wärmedämmung.
- d) nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

Der Inhaber einer Baubewilligung oder sein Vertreter ist verpflichtet, der zuständigen Baubehörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten mitzuteilen (Kontrolle Punkt abis d). Ebenso sind sie innerhalb der Bauzone zur schriftlichen Anzeige an die Baupolizeibehörde verpflichtet (Kontrolle Punkt b und c).

Die Baupolizeibehörde innerhalb der Bauzone nimmt die Baukontrolle binnen 5 Arbeitstagen seit Empfang dieser Anzeige in Anwesenheit der Bauherrschaft oder ihres Vertreters vor.

## Art. 10

### Wohn- und Nutzungsbewilligung

Art. 47 BauV

Bauten und Anlagen, die gemäss den Baubewilligungen und den an sie geknüpften Bedingungen und Auflagen ausgeführt worden sind, dürfen vor Erteilung der Wohn- oder der Nutzungsbewilligung nicht bewohnt oder benutzt werden.

Vor der Ingebrauchnahme hat der Eigentümer die zuständige Behörde um Erteilung der Wohn- und Nutzungsbewilligung zu ersuchen.

### III. PLANUNGSMITTEL

#### Art. 11

##### Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen insbesondere aus folgenden Reglementen und Plänen:

- a) Reglemente
  - - Baureglement mit Zonenordnung
  - - alle übrigen Reglemente und Vorschriften des Bauwesens
- b) Pläne
  - - Nutzungs- und Zonennutzungsplan
  - - Verkehrs- und Versorgungsplan
  - - Uebersichtsplan über den Stand der Erschliessung
  - - Schützenswerte Bauten und Kulturdenkmäler
- c) Je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:
  - - Sondernutzungspläne (Art. 12 kRPG)
  - - Pläne zu Baulandumlegungen

#### Art. 12

##### Nutzungsplan, Zonennutzungsplan

Der Nutzungsplan und Zonennutzungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglements und sind durch die Urversammlung zu genehmigen. Sie sind für jedermann verbindlich. Sie bestehen mindestens aus dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:2'000 und dem Nutzungsplan 1:10'000.

Der Nutzungsplan und der Zonennutzungsplan müssen laut kantonalem Raumplanungs-gesetz mindestens die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die Zonen im Sinne von Art. 18 RPG festlegen:

- a) Bauzonen (Art. 21 kRPG)
  - Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten fünfzehn Jahre entsprechen
- b) Landwirtschaftszonen (Art. 22 kRPG)

Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraumes oder dem ökologischen Ausgleich. Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

  - sich für die landwirtschaftliche Nutzung, den Weinbau oder den Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder
  - im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- c) Schutzzonen (Art. 23 kRPG)

Schutzzonen umfassen:

  - Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
  - besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften,
  - bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler,
  - Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.
- d) Weitere Zonen

Bei Bedarf und soweit es das Bundesgesetz (Art. 18 RPG) zulässt, bestimmen sie weitere Zonen, namentlich für öffentliche Bauten und Anlagen, für touristische Aktivitäten, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien. Sie können die Fälle von Gebieten regeln, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird (Art. 18 Abs. 2 RPG). Ebenso können sie Weiler- und Erhaltungszonen bezeichnen.

Der Nutzungsplan kann auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist .

#### Art. 13

##### Verkehrs- und Versorgungspläne

- a) Der Verkehrsplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien in der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen und die öffentlichen Parkplätze und Fuss- und Wanderwege, die Bahnanlagen sowie touristische Infrastrukturvorhaben. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.
- b) Im Plan über die Infrastruktur sind die dem Zonennutzungsplan 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 Verkehrs- und Plan über die Infrastruktur bildet die Grundlage für die Ausarbeitung des Erschliessungsprogrammes (siehe Art. 14 BZR).

#### Art. 14

##### Übersicht über den Stand der Erschliessung

*Art. 14 kRPG*

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

Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht in zeitlicher und finanzieller Sicht nach.

Das Erschliessungsprogramm kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

#### Art. 15

##### Sondernutzungspläne

*Art. 12 kRPG*

Der Gemeinderat ist befugt, in klar begrenzten Teilen des Baugebietes die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen zu beschliessen.

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

##### a) Detailnutzungsplan

Der Detailnutzungsplan bezeichnet für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Raumplanungsmassnahmen und regelt die Nutzungsart des Bodens im Einzelnen.

##### b) Quartierplan

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

Zu diesen Plänen ist ein Reglement zu verfassen, welches die besonderen Massnahmen betreffend Organisation, den Schutz sowie die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen umschreibt und die Merkmale dieses Quartiers sowie die Vorschriften betreffend Gestaltung, Verkehr, Umwelt und eventuell auch die Ausführungstermine enthält.

### c) Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan weist einen höheren Detaillierungsgrad auf als der Quartierplan und legt in besonderem Ausmass die Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Plätzen, Freiflächen und Fussgängerbereichen fest.

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (siehe Art. 31 BZR) verbinden.

Sofern die Sondernutzungspläne die Vorschriften des Zonennutzungsplanes und die im Bau- und Zonenreglement festgelegten Bedingungen einhalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen sind die Artikel 34 ff kRPG anwendbar.

In den Gebieten, in denen Sondernutzungspläne erarbeitet werden, können betriebs- und nutzungsbedingte An- und Umbauten sowie geringfügige Volumenerhöhungen vorgenommen werden, so weit diese die zu erarbeitenden Sondernutzungspläne nicht massgeblich erschweren.

### Art. 16 Planungszonen

Art. 27 RPG, Art. 19 kRPG

Müssen Zonennutzungspläne angepasst werden, oder liegen noch keine vor, so kann der Gemeinderat im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung genau bestimmte Gebiete zu Planungszonen erklären. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden was die Zonennutzungspläne beeinträchtigen könnte. Sie werden mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses rechtskräftig.

Planungszonen können vom **Gemeinderat auf maximum fünf Jahre** bestimmt werden. Diese Frist kann von der **Urversammlung um drei Jahre** verlängert werden.

Verfügte Planungszonen und ihre allfällige Verlängerung sind öffentlich bekanntzugeben. Planungszonen sind für jedermann verbindlich.

## IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

### Art. 17 Grenzabstand

Art. 7,8, 32 BauG; Art. 5-7 BauV; IVHB Art. A1-7.1

Massgebend für die Definition des Grenzabstandes ist das kantonale Recht.

Bei Gebäuden wird zwischen dem kleinen und grossen Grenzabstand unterschieden:

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze zur projizierten Fassadenlinie der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.
- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze zur projizierten Fassadenlinie der Hauptfassade.

Zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Seite eines Gebäudes. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherr wesentliche Nachteile bei der Ueberbauung seines Grundstückes entstehen, kann der grosse Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite angenommen werden, nicht jedoch auf der Nordseite des Gebäudes.

#### VKF-Brandschutzvorschriften

Nebst den Grenzabständen müssen die schweizerischen Brand-vorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF-Brandschutzvorschriften), welche mittels Konkordat gesamtschweizerisch seit 2015 in Kraft sind, eingehalten werden, d.h. die Brandschutzgefahr darf nicht vergrössert werden.

Vorspringende Gebäudeteile sind in Art. 7, Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 5 BauV, Unterirdische Bauten in Art. 7, Abs. 3 i.V.m. Art. 6 BauV sowie Anbauten und Kleinbauten in Art. 7 BauV geregelt.

Wintergärten auf der Seite des grossen Grenzabstandes dürfen bis an den feuerpolizeilichen minimalen Grenzabstand (3.00 m oder 1/3 der Gebäudehöhe) erstellt werden, sofern sie nur Nebennutzflächen enthalten und eine Grundfläche von höchstens 10m<sup>2</sup> sowie eine Höhe von höchstens 3 Metern aufweisen. In allen anderen Fällen gilt der Wintergarten nicht mehr als Anbau, sondern ist Teil des Hauptgebäudes.

Unterirdische Bauten: Massgebend ist das kantonale Recht (Art. 7 BauG + Art. 6 BauV).

Grenzabstand gegenüber Baulinien (Art. 9 BauG): Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 52 BZR. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 51, lit. d, BZR.

Bei eingeschossigen Anbauten muss der grosse Grenzabstand nicht eingehalten werden. Massgebend ist der kleine Grenzabstand.

Nachträgliche Wärmedämmung (Art. 32 BauG + Art. 11, 19 BauV):

Bei einem bestehenden Gebäude, welches umgebaut oder erneuert wird, um die Anforderungen der Verordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen zu erfüllen oder ein anderes von der zuständigen Kantonsbehörde anerkanntes Label zu erhalten, sind Ausnahmen gemäss eidg. und kantonaler Gesetzgebung möglich (Art. 32 BauG + Art. 11 und 19 BauV).

#### **Art. 18 Gebäudeabstand**

*Art. 7, Abs.1 BauG, IVHB Art. A1- 7.2*

Massgebend für die Definition des Gebäudeabstandes ist das kantonale Recht.

Das Mass der Gebäudeabstände wird für die einzelnen Nutzungszonen in den Zonenvorschriften festgelegt.

#### **Art. 19 Näher- und Grenzbaurecht**

*Art. 8, Abs. 5 BauG*

Massgebend ist das kantonale Recht.

#### **Art. 20 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag**

*IVHB, Art. A1-4.1+4.2*

Massgebend für die Definition der Gebäudelänge ist das kantonale Recht. Das Mass der Gebäudelängen wird für die einzelnen Nutzungszonen in den Zonenvorschriften festgelegt.

Wird vom Gemeinderat ausnahmsweise eine grössere Gebäudelänge bewilligt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten, und zwar um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden.

Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag nach der Gebäudelänge, reduziert nur das Mass der Rückversetzungen.

#### **Art. 21 Massgebendes Terrain – natürlich gewachsene Geländeverlauf**

Massgebend ist das kantonale Recht.

*Art. 27+ Art 11, Abs. 2 BauG; IVHB Art. A1- 1.1*

**Art. 22**  
**Gesamthöhe**

*Art. 11-15 + Art. 32 + Art. 70, Ziff. 1 lit. b BauG; Art. 8-10 BauV; IVHB Ziff. 5*

Massgebend für die Definition der Gesamthöhe ist das kantonale Recht. Das Mass der Gesamthöhe wird für die einzelnen Nutzungszonen in den Zonenvorschriften festgelegt.

**Art. 23**  
**Fassadenhöhe**

*Art. 7, Abs. 5 BauG; IVHB Art. A1-5.2*

Massgebend für die Definition der Fassadenhöhe ist die IVHB.

**Art. 24**  
**Geschösszahl, Vollgeschoss**

*Art. 16 BauG; Art. 12 BauV; IVHB Ziff. 6*

Massgebend für die Definition der Vollgeschosse ist das kantonale Recht. Die Vollgeschosszahl wird für die einzelnen Nutzungszonen in den Zonenvorschriften festgelegt.

**Art. 25**  
**Kleinbauten, Fahrnisbauten**

*Art. 8 Abs.1 zweiter Satz BauG; Art. 7 BauV; IVHB Art. A1-2.2*

Kleinbauten: Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2.0 m, sofern sie nur Nebennutzflächen enthalten und eine Grundfläche von höchstens 10 m<sup>2</sup> und eine Höhe von höchstens 3 Metern aufweisen.

Bei Kleinbauten, Fahrnisbauten müssen die Abstände gemäss VKF-Vorschriften ebenfalls eingehalten werden.

*Art. 18+20 BauG; Anhang 1 BauV; IVHB Art. A1-8.2+A2 Figur 8.2*

**Art. 26**  
**Geschossflächenziffer, Abtretung und Übertragung**

Auf dem Gebiet der Gemeinde Ferden wird als Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer definiert.

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur an-rechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Haupt- und Nebennutzflächen, den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.80 Meter liegt.

Die Geschossflächenziffer wird von der kantonalen Gesetzgebung definiert und gemäss IVHB (siehe Anhang IVHB) berechnet.

Die Voraussetzungen für eine Abtretung oder Übertragung der Geschossflächenziffer werden in der kantonalen Gesetzgebung geregelt.

**Art. 27**  
**Zuschläge**

*Art. 21 BauG; Art. 14 BauV*

Die zulässigen Zuschläge werden durch das kantonale Recht abschliessend geregelt. Auf dem Gebiet der Gemeinde Ferden kommen folgende Fälle in Betracht:

- a) Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bieten, wird ein Zuschlag von 10 Prozent auf die GFZ gewährt werden.
- b) Bauvorhaben, deren Energieverbrauch unter den von den kantonalen Behörden festgesetzten Normen liegt: dem Gesuchsteller kann ein Zuschlag gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung gewährt werden.
- c) Gebäude, die der Gesetzgebung betreffend Integration von behinderten Menschen unterstellt sind: der Gesuchsteller kann von einem Zuschlag von 2 Prozent auf der GFZ profitieren.
- d) Hotelleriegebäude: der Gesuchsteller kann von einem Zuschlag von 45 Prozent auf die GFZ profitieren.

- e) Zur Förderung des Erhalts von Grünflächen ist für die Wohnzone W2 sowie die Wohnzone W3 ein Zuschlag von maximal 30 Prozent auf die GFZ möglich, wenn die notwendigen Parkplätze unterirdisch erstellt werden.

Auf Antrag des enteigneten Grundeigentümers sind Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Dabei darf die hinzugerechnete Fläche nicht mehr als 20 Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen.

## V. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### 1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

#### Art. 28

##### Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

##### A) BAUZONE 1. ERSCHLIESSUNGSETAPPE

Die Bauzonen 1. Erschliessungs - Etappe (im Zonennutzungsplan vollflächig dargestellt) sind aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif oder werden bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden.

##### B) BAUZONEN 2. ERSCHLIESSUNGSETAPPE

Bei den Bauzonen 2. Erschliessungs - Etappe handelt es sich um Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert den nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone 2. Erschliessungsetappe ein Grundstück nach Art. 29 BZR erschlossen ist, kann der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilen.

Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Bei einer Überführung der Bauzone der 2. Erschliessungs - Etappe in die 1. Erschliessungs - Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Groberschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen oder den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

Das Gesetz über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Erschliessungskosten und an weitere öffentliche Werke vom 15. November 1988 bleibt vorbehalten.

#### Art. 29

##### Baulanderschliessung, Baureife

*Art. 19 RPG; Art. 14 kRPG; Art. 4 BauV*

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 RPG. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen (Art. 15a RPG; Art. 14 kRPG, Abs. 3; Art. 17, 18 kRPG).

Der Gemeinderat erstellt das Erschliessungsprogramm in Form eines öffentlichen Dokumentes, welches ihn bindet, ohne jedoch den Eigentümern Rechte zu gewähren oder Verpflichtungen aufzuerlegen. Er aktualisiert es bei Bedarf, namentlich unter Massgabe der Nachfrage an Bauland und bei jeder Anpassung des Zonennutzungsplanes (Art. 14 kRPG, Abs. 2).

Es besteht nur Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist. Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen

so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19, Abs. RPG)

Die Gemeinden bestimmen in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten (Art. 15 kRPG, Abs. 1).

Vorbehalten bleiben die ergänzenden Bestimmungen der anderweitigen Gesetzgebung.

## **Art. 30**

### **Stufen der Erschliessung**

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

#### **a) Basiserschliessung**

Die Basiserschliessung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde und besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit Sammelstrassen, den Erschliessungsstrassen sowie mit den Hauptleitungen für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung.

Die Basiserschliessung wird von der Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten erstellt.

Die Gemeinde ist berechtigt, für eine beschränkte Zeitdauer und zu noch festzulegenden Bedingungen eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten zu verlangen.

#### **b) Detailerschliessung**

Die Detailerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung und ist Angelegenheit der Grundeigentümer.

Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen.

## **Art. 31**

### **Landumlegung und Grenzregulierung**

*Art. 20 RPG; Art. 17 + 18 kRPG*

Massgebend ist das kantonale Recht.

## **2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN**

## **Art. 32**

### **Unterhalt der Bauten – Störung öffentliche Ordnung**

*Art. 25 + 28 + 58 + 59 BauG*

Massgebend ist das kantonale Recht.

## **Art. 33**

### **Benützung öffentlichen Grundes**

*Art. 138, 159, 163 StrG*

Die Benützung des öffentlichen Grundes richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes. Öffentlicher Grund bei Bauplätzen darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. nur in einem durch den Gemeinderat zu bestimmenden Masse benutzt werden.

Bei im Bau befindlichen Gebäuden haben die betreffenden Unternehmer die Plätze, Strassen und Trottoirs in gutem und reinlichem Zustand zu erhalten. Alle öffentlichen Anlagen wie Brunnen, Hydranten, Wasserläufe usw. müssen benutzbar und die Strassensignale sichtbar bleiben.

Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich nach Bauabschluss fachgerecht instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

#### **Art. 34**

##### **Dach- und Meteorwasser, Schneefänger**

*Art. 189, 190 StrG*

Es ist untersagt, nicht verschmutzte Abwässer (Quell- und Grundwasser, Dach- und Meteorwasser) sowie Wässerwasser über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Das Dach- und Meteorwasser ist in einem Trennsystem zu entwässern. Ist dies nicht möglich, so ist das Meteorwasser gemäss den Modalitäten des GEP und den Vorschriften der Dienststelle versickern zu lassen oder getrennt zu entsorgen. Einleitungen, die nicht in einem kantonal genehmigten GEP verzeichnet sind, müssen von der für die Umwelt zuständigen kantonalen Dienststelle bewilligt werden. Wässerwasser ist innerhalb des Wässerwassersystems weiterzuleiten.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Schäden und Vereisungen öffentlicher Strassen führt. Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten.

Die Entwässerung muss in Übereinstimmung mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und nach der Richtlinie "Regenwasserentsorgung" der VSA (November 2002) erfolgen.

Geeignete Schneefangvorrichtungen obligatorisch. Wo sich die Traufseite der Strasse oder eines Weges zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen ausgeschlossen sind. Der Eigentümer haftet für Schäden und Unfälle, die durch Schneerutschungen oder Eisfall verursacht werden. Diese Bestimmung gilt auch für bestehende Gebäude.

#### **Art. 35**

##### **Schneeräumung**

Die Räumung der Eingänge und Zufahrten hat der Eigentümer zu besorgen. Muss für die Schneeräumung öffentliche Plätze, Wege oder Strassen benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

#### **Art. 36**

##### **Feuerpolizei – Brandschutzmassnahmen**

Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.

Für den Bau von Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Treibstoff sind die eidgenössischen und kantonalen Reglemente massgebend.

Die schweizerischen Vorschriften der Vereinigung kantonale Feuerversicherungen (VKF-Vorschriften) muss eingehalten werden.

### **3. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

#### **Art. 37**

##### **Allgemeine Anforderungen**

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Wärme- und Schallschutz und Gewässerschutz.

Die jeweils gültigen Normen und Empfehlungen des SIA und der einschlägigen Fachverbände gelten als Richtlinien.

#### **Art. 38**

##### **Emissionen und Immissionen**

*Art. 31 BauG; USG, LSV; LRV*

Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen

Bauten und Anlagen sind so auszuführen, anzupassen und zu unterhalten, dass sie so wenig Lärm, Dünste, Gerüche, Erschütterungen und andere Emissionen erzeugen, wie dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Aenderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) und die eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV).

Soweit im Zonenplan nichts abweichendes festgelegt ist, gelten die in der Zonenordnung, festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV.

Weitergehende Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung bleiben vorbehalten.

#### **Art. 39**

##### **Energiesparmassnahmen**

*Art. 32 BauG; Art. 11+19 BauV; Art. 32a+b RPV*

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. Isolationsmassnahmen haben nach den kantonalen Bestimmungen zu erfolgen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes vom 15. Januar 2004 (kESG) und die Energieverordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. Februar 2011 (VREN) und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

#### **Art. 40**

##### **Einstellräume**

In Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen hat die Bauherrschaft geeignete Abstell-räume für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen. Diese müssen leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

#### **Art. 41**

##### **Düngeeinrichtungen**

FAT-Richtlinien

Mist- und Jauchegruben müssen dicht sein und so angelegt und ausgestattet sein, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Misthöfe und Jauchegruben müssen mit einer undurchlässigen Mauer- und Bodenkonstruktion umgeben werden. Es darf keine Jauche oder Mistwasser aus der Jauchegrube oder dem Misthof fließen. Die Jauche muss in geschlossenen Gruben gesammelt werden. Mist und Jauche müssen landwirtschaftlich verwertet werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet oder eingedeckt sein.

Neuangelegte Misthöfe sollen mindestens eine Entfernung gemäss den FAT-Richtlinien (als solche gelten insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik, Anhang 2 Ziff. 512 LRV) von der nächsten Bauzone aufweisen.

#### **Art. 42**

##### **Umwelt- und Gewässerschutz**

In Bezug auf die Entsorgung von Schmutzwasser, häuslichen Abwasser, Liegenschafts-entwässerung und Niederschlagswasser sowie die Wasserentnahme aus Fliessgewässern sind die Bestimmungen des Umwelt- und Gewässerschutzgesetzes sind gemäss kantonalen und eidgenössischen Vorschriften einzuhalten.

## 4. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

### Art. 43

#### Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 25-27+55 Ziff. 1 lit. b + 58+59 BauG; Art. 15 BauV

- a) Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen (Art. 25, Abs. 1, BauG).  
Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ablehnen, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen.
- b) Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.
- c) Die zuständige Baupolizeibehörde sorgt für die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen, ordnungswidrigen oder nicht mehr bewohnten oder nicht mehr genutzten Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 46, Abs. 3, BauV)
- d) Besonders schutzwürdige Objekte
  - Seen, Flüsse, Bäche und ihre Ufer. Die See- und Flussufer sind öffentlich zugänglich zu machen, soweit nicht Gründe des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen oder unverhältnismässige Eingriffe in privates oder öffentliches Eigentum notwendig werden.
  - Landschaften, Orts- und Strassenbilder, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit oder Eigenart, insbesondere geschichtlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung. Ihr besonderer Wert darf nicht geschmälert werden.
  - Für die Landschaft oder für Siedlungen charakteristische Baumbestände, Gehölze, Hecken, Gärten, Plätze, Lauben, Durchgänge, Innenhöfe und dergleichen; sie sind ihrer Bedeutung gemäss zu erhalten, allenfalls wiederherzustellen, zu ersetzen oder neu zu gestalten.
- e) Die Suonen von lokaler Bedeutung "Torbun Suon; Alpig Suon sowie Haselleen Suon" bilden integrierenden Bestandteil der Schutzzonen im Sinne von Art. 23 kRPG (siehe Anhang 2, der integrierender Bestandteil des vorliegenden Bau- und Zonenreglements bildet).

Besonders schutzwürdige Objekte (Art. 44 BZR) dürfen weder nachteilig verändert noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden.

### Art. 44

#### Schützens- und erhaltenswerte Bauten

Art. 12, Abs. 4 kNHG

Der Gemeinderat erarbeitet in Zusammenarbeit mit Fachexperten, der kantonalen Denkmalpflege und der Heimatschutzkommission ein Inventar des baulichen Erbes. In diesem Inventar sind die Objekte des baulichen Erbes durch individuelle Beschreibungen auf den Inventarblättern festgehalten und den Bewertungsstufen von 0 bis 7 zugeteilt. Die Bewertungsstufe definiert die Klassierung der Objekte nach ihrer Bedeutung (Objekte von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung). Schutzobjekte sind Objekte der Bewertungsstufe 1-4, sie bilden integrierenden Bestandteil der Schutzzonen im Sinne von Art. 23 kRPG. Der Übersichtsplan mit den Bewertungen und die Inventarblätter bilden einen integrierenden Anhang zum Bau- und Zonenreglement.

Der Beschrieb der Schutzwürdigkeit, die Bewertungsstufen sowie die Allgemeinen Erhaltungsvorschriften für die Bewertungsstufen 0 bis 7 sind in Anhang 3 aufgeführt, der integrierender Bestandteil des vorliegenden Bau- und Zonenreglements bildet.

Bis zum Vorliegen des Inventars der schützens- und erhaltenswerten Bauten gilt das Inventar der Kantonalen Denkmalpflege und kantonale Heimatschutzkommission aus dem Jahr 1994 (siehe Anhang 5).

Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden sind, kann der Gemeinderat Gestaltungsvorschriften erlassen.

## Art. 45

### Aussichtsschutz, Orientierung der Bauten

Um der Öffentlichkeit an bevorzugten Lagen die Aussicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, sowie die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Er ist auch berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

Der Gemeinderat kann in baulichen oder landschaftlich empfindlichen Gebieten Zonen gleicher Orientierung der Bauten und gleicher Giebelrichtung bestimmen.

## Art. 46

### Baumaterialien, Bedachung und Dachausbauten

Art. 8 BauV

- a) Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung für Satteldächer beträgt in der Regel 40 - 50 % (21.8° - 26.5°). Nachweislich energiebedingte Anpassungen der Dachneigung können vom Gemeinderat bewilligt werden.
- b) Die Neubauten sind mit den ortsüblichen Dachmaterialien zu decken. Für die Bedachung sind Natursteine, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien sowie anthrazitfarbene Betonziegel und anthrazitfarbene Blecheindeckungen (Profilblech, Prefa Dachplatten, Wellblech) zu verwenden. Die oberste Dachschicht muss aus nicht brennbaren Materialien bestehen (siehe Brandschutzvorschriften).
- c) Neubedachungen in Profil- und Wellblech sind für traditionelle landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone zulässig. Die Wahl des Profils sowie deren Farbe werden vom Gemeinderat bestimmt.
- d) Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind grundsätzlich erlaubt.
- e) Das Vermischen von verschiedenen Aufbautypen (Schleppgauben, Lukarnen) ist nicht zulässig.

Die gesamte Länge aller Dachaufbauten inkl. der Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf in der Dorfzone max. 1/3 in den übrigen Zonen max. 50% der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachflächenfenster sowie der Dachaufbauten bis zum Gebäude Rand muss mindestens 2.0 m betragen. Innerhalb der Dorfzone kann diese Distanz auf 1.5m reduziert werden. Die Aufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Dach gedeckt werden.

Innerhalb der Dorfzone müssen Dachaufbauten gegenüber der Fassadenflucht mindestens 0.5m rückversetzt werden sowie eine minimale Distanz gegenüber der Dachfirst von 0.3m einhalten (siehe Messweise/Erläuterungen im Anhang 4).

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte innerhalb der Dorfzone sowie bei geschützten und schützenswerten Kulturdenkmälern (siehe Art. 44 BZR) ist die Vormeinung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

- f) Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie wie Flachkollektoren und Solarzellen gelten nicht als Dachaufbauten. Die im vorliegenden Reglement enthaltenen Längenbegrenzungen sowie die Abstandsvorschriften sind hierfür nicht anwendbar.

## Art. 47 Solaranlagen

Art. 32, 3. Abschnitt RPV; Art. 18a RPG; Art. 32 BauG; Art. 11+19 BauV

In Übereinstimmung mit der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung bedürfen genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Verwiesen wird insbesondere auf die eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV), das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 sowie auf das kantonale Recht.

#### Art. 48

##### Antennen und Reklameeinrichtungen

*Art. 8 Regl. betr. die Strassensignalisation und -reklamen*

- a) Das Anbringen von Antennen ist auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig.

Für Mehrfamilienhäuser sind Gemeinschafts-Parabolantennen vorzusehen. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

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

- b) Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Die für die Bewilligung zuständigen Behörden sind im Kantonalen Reglement betreffend die Strassensignalisation und -reklamen vom 8. November 1989 festgehalten.
- c) Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

#### Art. 49

##### Einfriedungen, Stützmauern

*Art. 27, Abs. 3 BauG; Art. 15 BauV; Art. 166+167 kStrG;  
Art. 68 ff. ZGB; Art. 141 ff. EGZGB*

- a) Einfriedungen sind so zu erstellen, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Zum Schutz von Vieh kann nach Weisungen des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten zudem die Bestimmungen des kant. Strassengesetzes und des ZGB.
- b) Einfriedungen und Mauern dürfen 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um 1/2 ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.

#### Art. 50

##### Schutz von Wasserläufen und Suonen – Reserv. Gewässerraum

*USG; NHG; NHV; KWBG*

- a) Wasserläufe und Suonen mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

Die im Nutzungsplan bezeichnete Torbun Suon, Alpig Suon sowie Haselleen Suon ist als schützenswertes Naturobjekt von den kommunalen Instanzen zu überwachen und mit Unterstützung der zuständigen kantonalen Stellen zu unterhalten und pflegen.

- b) Die Berechnung des den Flächen und Gewässer reservierten Freiraums sowie dessen Abgrenzung in Form von Zonen (Pläne und Vorschriften) bedingt spezifische Gesetzgebungen und Verfahren.

In den Zonenplänen wird der den Gewässern reservierte Freiraum, insbesondere das Bett sowie die zwei Uferbereiche hervorgehoben bzw. bezeichnet. Der reservierte Freiraum ist im Prinzip unüberbaubar. Die die Pläne begleitenden Vorschriften legen die notwendigen Anforderungen fest (Eigentumseinschränkungen und bauliche Massnahmen), um den Hochwasserschutz, die Funktion des Wasserlaufs, den Unterhalt und künftige Ausbau- und Revitalisierungsprojekte zu garantieren; letztere werden beiliegend zum vorliegenden Reglement wiedergegeben und können nur durch die diesbezüglich kompetenten Behörden abgeändert werden.

Vorbehalt bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

## 5. STRASSEN UND BAULINIEN

### Art. 51

#### Baulinienplan

*Art. 9 BauG; Art. 200 Abs. 5 + Art. 203 kStrG*

- a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Skipisten und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Plan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes vom Staatsrat homologiert werden.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien kann im Eigentum der Anstösser bleiben, kann aber auch von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrsanlagen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen nach kantonalem Strassengesetz möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung eines Mehrwertreverses im Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes oder einer Inanspruchnahme für Bedürfnisse der Gemeinde oder des Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand zwischen Baute und Fahrbahn- oder Gehsteigrand von Gemeindestrassen und –wegen 2.0 m. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 54 BZR über die Garagenvorplätze.
- e) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz d) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und können dort eingesehen werden.
- f) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

### Art. 52

#### Vorspringende Gebäudeteile

*Art. 7, Abs. 2 BauG; Art. 5 BauV; Art. 207 kStrG*

Vorspringende Gebäudeteile über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet. Die Ausladung darf nicht mehr als 1.50 m betragen und muss mindestens 2.5 m über dem Gehsteig und mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegen.

Weder Türen, Portale, Fenster und Rolläden dürfen sich in weniger als 4.50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.50 m oberhalb des Gehsteiges öffnen.

Wenn es das öffentliche Interesse verlangt, müssen vorspringende, in den Baulinienbereich hineinragende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden, ohne dass eine Entschädigung geschuldet wird.

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

### Art. 53

#### Parkierung

*Art. 215ff kStrG; Art. 30 BauG; VSS-Normen*

- a) Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage, deren Benützung einen namhaften Motorfahrzeugverkehr zur Folge hat, muss der Bauherr, sofern es die Verhältnisse erfordern, auf privatem Grund, nötigenfalls ausserhalb der Bauverbotszone, die erforderlichen Abstellplätze und Zufahrten für Motorfahrzeuge der Benutzer und Besucher der Anlage schaffen.

Diese Plätze und Zufahrten sollen so bemessen sein, dass der voraussichtliche Zubringerdienst den Verkehr auf dem öffentlichen Verkehrsweg nicht stört.

- b) Die Anzahl der Abstellplätze wird bestimmt durch die Menge des mit dem betreffenden Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs und durch die Verhältnisse in dem betreffenden Quartier. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privaten Grund zu entfallen.

Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest, in der Regel:

- für Hotels: 1 Abstellplatz pro 4 Betten
- für Cafés-Restaurants : 1 Abstellplatz pro 4 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche  
(Sitzfläche in Gartenterrassen sind ausgeschlossen)
- für Geschäftshäuser: 1 Abstellplatz pro 35 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Büros, Geschäfts und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumsandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

Die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

- c) Die Gemeinden können auf dem Reglementswege bestimmen, dass die Bauherrschaft, die nicht ausreichende Parkplätze bereitstellen kann, der Gemeinde eine angemessene, zweckgebundene Ersatzabgabe zu leisten hat.
- d) Gegen Eintragungen eines entsprechenden Parkplatz-Servituts im Grundbuch können private Abstellplätze 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.

#### Art. 54

##### Ausfahrten, Garagenvorplätze

*Art. 215ff kStrG; Art. 30 BauG; VSS-Normen*

- a) Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Eine Uebersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden (Art. 214 kStrG).
- b) Die Neigung von Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und soll in der Regel 15 % Gefälle nicht überschreiten. Sind keine Baulinien ausgeschieden worden, so müssen Garagenausfahrten von Gemeinschaftsparkanlagen 3.0 m vom Strassenrand und mindestens 1.0 m vom Gehsteigrand horizontal verlaufen.
- c) Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Berg-strasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4.0 m reduziert werden.
- d) Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

#### Art. 55

##### Private Strassen 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.

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

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

## VI. ZONENVORSCHRIFTEN

### 1. ZONENEINTEILUNG

#### Art. 56

#### Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:  
(Zonennutzungsplan Mst. 1:2000 und Nutzungsplan 1:10'000)

#### Bezeichnung

#### **A) Bauzonen**

Dorfzone	D
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3	W3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ö. B+A

#### **B) Landwirtschaftszonen**

Landwirtschaftszonen (1. + 2. Priorität, Sömmerungsweiden)	LZ
--	----

#### **C) Schutzzonen**

Landschafts- und Naturschutzzonen	LSZ + NSZ
-----------------------------------	-----------

#### **D) Weitere Zonen**

Wohnzone 2 mit späterer Nutzungszulassung	W2E
Gewerbezone mit späterer Nutzungszulassung	GZE
Erhaltungszonen	EZ
Zone für Sport und Erholung	S+E
Skisportsportzone	S
Verkehrszone innerhalb der Bauzone	VZi
Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	VZa
Uebrigtes Gemeindegebiet	üG

#### **E) Zonen nach Spezialgesetzgebung**

Wald- und Baumbestände	WD
Naturgefahrenzonen	GZ
Quellschutzzonen	QSZ
Gewässerraum	GWR

## 2. ZONENORDNUNG

### A) BAUZONEN

#### Art. 57

##### Dorfzone

Zweck der Zone:	Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und kleinen Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschlosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gesamthöhe GH:	max. 12.50 m
Aushubhöhe AH:	max. 3.0 m
Grenzabstand:	Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze und beträgt 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m Für den Begriff der Fassadenhöhe gilt die Definition gemäss IVHB Vorbehalten bleiben die VKF- Brandschutzvorschriften
Gebäudelänge	max. 14.0m
Gebäudeabstand:	Ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude und entspricht der Summe der dazwischenliegenden Grenzabstände; Bei Bauten auf gleichem Grundstück sind die VKF Brandschutzvorschriften einzuhalten
Lärmempfindlichkeit:	ES-Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss muss aus Mauerwerk oder Beton sein. der Aufbau muss vollständig in Holz erstellt oder mit Holz verkleidet werden, sofern dieser über dem natürlich gewachsenem oder veränderten Terrain liegt.

##### Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- Giebelseitig sind Balkonanbauten verboten.
- Bei ausserordentlichen Verhältnissen oder wichtigen Gründen kann der Gemeinderat einen kleineren Grenzabstand bewilligen (Art. 6 BauG). Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Ebenso kann der Gemeinderat den Wiederaufbau eines rechtmässig erstellten Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den geltenden Plänen und Vorschriften widerspricht. Die Aufstockung eines bestehenden Dachgeschosses bis zur max. Kniestockhöhe von 1.5 m ist gestattet.
- Art. 43 ff BZR (Orts- und Landschaftsschutz) sind besonders zu berücksichtigen.
- Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Photos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

#### Art. 58

##### Wohnzone W2

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäuser sowie mässig störende Bauten für das Kleingewerbe
Bauweise:	offen
Geschlosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gesamthöhe GH:	max. 12.50 m

Aushubhöhe AH:	max. 3.0 m
Grenzabstand:	Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze und beträgt: <u>kleiner Grenzabstand</u> : 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m <u>grosser Grenzabstand</u> : 50% der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0m von jedem Punkt der Fassade gemessen Für den Begriff der Fassadenhöhe gilt die Definition gemäss IVHB Vorbehalten bleiben die VKF- Brandschutzvorschriften
Gebäudelänge:	- max. 14.0 m; - max. 22.0 m bei Zwillingsbauten, sofern es sich optisch um zwei klar getrennte Baukörper handelt
Gebäudeabstand:	Ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude und entspricht der Summe der dazwischenliegenden Grenzabstände; Bei Bauten auf gleichem Grundstück sind die VKF Brandschutzvorschriften einzuhalten
Geschossflächenziffer:	GFZ = 0.80
Lärmempfindlichkeit:	ES-Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss muss aus Mauerwerk oder Beton sein, der Aufbau muss mindestens zur Hälfte in Holz erstellt oder mit Holz verkleidet werden.

Besondere Bestimmungen:

- Kleinere mässig störende Gewerbebetriebe sind gestattet. Die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte der eidg. Lärmschutzverordnung einhalten.

**Art. 59**

**Wohnzone W3**

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäuser sowie mässig störende Bauten für das Kleingewerbe
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe GH:	max. 14.0 m
Aushubhöhe AH:	max. 3.0 m
Grenzabstand:	Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze und beträgt: <u>kleiner Grenzabstand</u> : 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m <u>grosser Grenzabstand</u> : 50% der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0m Für den Begriff der Fassadenhöhe gilt die Definition gemäss IVHB. Vorbehalten bleiben die VKF- Brandschutzvorschriften
Gebäudelänge:	- max. 14.0 m; - max. 22.0 m bei Zwillingsbauten, sofern es sich optisch um zwei klar getrennte Baukörper handelt
Gebäudeabstand:	Ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude und entspricht der Summe der dazwischenliegenden Grenzabstände; Bei Bauten auf gleichem Grundstück sind die VKF Brandschutzvorschriften einzuhalten
Geschossflächenziffer:	GFZ = 1.07
Lärmempfindlichkeit:	W3 Ferden Dorf: ES-Stufe II W3 Goppenstein: ES-Stufe III
Baumaterial:	- Ferden-Dorf: Sockelgeschoss aus Mauerwerk oder Beton, Aufbau muss mindestens zur Hälfte in Holz erstellt oder mit Holz verkleidet.

Besondere Bestimmungen:

- Kleinere mässig störende Gewerbebetriebe sind gestattet. Die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte der eidg. Lärmschutzverordnung einhalten.

## Art. 60

### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Zweck der Zone: Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung, Tourismus, Parkierung), die im öffentlichen Interesse liegen.
- Bauweise: offen oder geschlossen
- Grenzabstand: Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze und beträgt 1/3 der Fassadenhöhe mindestens aber 3.00 m  
Für den Begriff der Fassadenhöhe gilt die Definition gemäss IVHB  
Vorbehalten bleiben die VKF- Brandschutzvorschriften
- Lärmempfindlichkeit: ES-Stufe II-III (siehe Festlegung im Zonennutzungsplan)
- Besondere Bestimmungen:
- Bezüglich Gebäudeabstand, Gebäudelänge, Vollgeschosszahl, Gesamthöhe, Aushubhöhe gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3

## B) LANDWIRTSCHAFTSZONEN

### Art. 61

#### Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan wie folgt festgelegt:

- a) Landwirtschaftliche Prioritätszonen: Die Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. und 2. Priorität dargestellt.
- b) Weiden oder Sömmerungsweiden: Als Weiden oder Sömmerungsweiden gelten jene landwirtschaftlichen Gebiete, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Bedeutung erhaltenswert sind.
- c) In diesen Zonen dürfen Bauten und Anlagen sowie Meliorationen und Bodenverbesserungen nur bewilligt werden, 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 dient.

Bei landwirtschaftlich begründeten 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.

- d) Der Zunahme von Brachland soll nach Möglichkeit entgegengewirkt werden. Dazu informiert der Gemeinderat on Absprache mit dem Kanton über die verschiedenen Möglichkeiten der Berglandwirtschaft und unterstützt diese.
- e) In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## C) SCHUTZZONEN

### Art. 62

#### Landschafts- und Naturschutzzonen

##### 1. Arten der Schutzzonen

###### a) Landschaftsschutzzonen

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

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

###### b) Naturschutzzonen

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

###### c) Alle Projekte innerhalb der Landschafts- und Naturschutzzone müssen der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft unterbreitet werden.

##### 2. Stufen der Schutzzonen

###### d) In den Schutzzonen von nationaler Bedeutung (BLN/TWW) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes. Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest.

Eine schonende Weiterführung der differenzierten Nutzungen ist anzustreben, so dass die Bedeutung des Schutzgebietes erhalten bleibt.

Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen. Veränderungen sind nur gestattet, wenn sie einem gleich- oder höherwertigen öffentlichen Interesse entsprechen. Sämtliche Vorhaben in einem Schutzgebiet von nationaler Bedeutung müssen der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft vorgängig zu Stellungnahme unterbreitet werden.

Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzes sind zu beachten.

###### e) In den Schutzgebieten von kantonalen Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde. Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig in einem eigenen Reglement fest.

Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzesgesetzes (NHG) sind entsprechend zu beachten. Alle Änderungen und Vorhaben innerhalb der Landschafts- und Naturschutzzonen müssen durch der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft begutachtet werden.

###### f) Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung, fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest.

## D) WEITERE ZONEN

### Art. 63

#### Wohnzone W2 mit späterer Nutzungszulassung

Die „Wohnzone W2 mit späterer Nutzungszulassung“ übersteigt den voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG und ist bis zu einer Einzonung gemäss Art. 34ff kRPG vorübergehend nicht überbaubar. Nach der Einzonung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2. Vorläufig sind nur standortbedingte Bauten erlaubt, sie dürfen aber die definitive Nutzung als Wohnzone W2 nicht beeinträchtigen.

### Art. 64

#### Gewerbezone mit späterer Nutzungszulassung

Diese Zone ist für Gewerbeanlagen bestimmt. Betriebszugehörige Wohnungen dürfen errichtet werden; reine Wohnbauten sind untersagt.

Bauweise, Geschosshöhe, Gesamt- und Aushubhöhe, Grenz- und Gebäudeabstand richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

#### Besondere Bestimmungen:

Bis zur Realisierung der Schutzmassnahmen an der Lonza sind innerhalb der roten Naturgefahrenzone keine Neubauten zulässig. Umbauten an bestehenden Gebäuden sind jedoch gestattet und können von der Gemeinde bewilligt werden, sofern dadurch die Gefahr nicht erhöht wird und sich insbesondere auch nicht mehr Personen darin aufhalten können.

### Art. 65

#### Zone für Sport und Erholung

Zweck der Zone:	Die Zone für Sport und Erholung ist für Sport-, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet.
Bauweise:	Offen oder geschlossen
Grenzabstand:	1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe
Gebäudeabstand:	Ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude und entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände
	Bei Bauten auf gleichem Grundstück sind die VKF Brandschutzvorschriften einzuhalten
Lärmempfindlichkeit:	ES II

### Art. 66

#### Skisportzone

- a) Die Skisportzone umfasst die für die Ausübung des Ski- und Wintersports geeigneten und entsprechend genutzten Gebiete. In diesen Zonen sind die dazu erforderlichen Bauten und Anlagen gestattet, doch richten sich deren Bewilligungsverfahren nach der einschlägigen Spezialgesetzgebung. Die Skisportzone kann im Sommer landwirtschaftlich genutzt werden.

Stations-/Kassengebäude und andere standortbedingte Gebäude (Garagen für Pistenfahrzeuge, Transformatorenstationen, Pumpstationen, Bergrestaurants, Beschneiungsanlagen, usw.) sind zwingend Gegenstand eines eigenen Baubewilligungsverfahrens. Dies gilt ebenfalls für Strassen und Geländeänderungen.

- b) Die technischen Beschneiung der Skipisten ist nur dort gestattet, wo sie im Zonen-nutzungsplan als technisch beschneit ausgeschieden und homologiert worden ist. Die gesetzlichen Bewilligungsverfahren, die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung sowie das im kantonalen Richtplan festgelegte Vorgehen und die Grundsätze sind einzuhalten.

- c) Zur Sicherung einer genügend grossen Durchfahrt für Skifahrer ist die zuständige Behörde berechtigt, den Standort eines Gebäudes festzulegen.
- d) In diesen Gebieten ist der Bauherr für eine einwandfreie Ver- und Entsorgung verantwortlich und hat auf seine Kosten die erforderlichen Einrichtungen, Leitungen, usw. zu errichten.
- e) Der Skisportzone wird aufgrund ihrer Nutzung und im Sinne von Art. 43 der Lärm-schutzverordnung (LSV) die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.
- f) Die Nutzung der Skisportzone, namentlich die Rückfahrtspiste über die Gemeinde Kippel in Richtung Ferden erfolgt auf eigene Gefahr. Bei akuter Lawinengefahr erfolgt die Sperrung der Rückfahrtspiste durch die Lauchernalp Bergbahnen AG.

## Art. 67

### Verkehrszonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone

#### Verkehrszonen innerhalb der Bauzone

- a) Die «Verkehrszone innerhalb der Bauzone» umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen Nationalstrassen, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen und Eisenbahnanlagen, welche sich innerhalb der Bauzone befinden. Soweit solche Flächen in einem spezialgesetzlichen Plangenehmigungsverfahren festgesetzt worden sind, kommt der Verkehrszone lediglich die Bedeutung eines Hinweises zu.
- b) In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen erlaubt sind Bauten und Anlagen, die in einem engen Zusammenhang mit einer öffentlichen Nutzung der Verkehrsanlagen in der Verkehrszone innerhalb der Bauzone stehen.

#### Verkehrszonen ausserhalb der Bauzone

- a) Die «Verkehrszone ausserhalb der Bauzone» umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen Nationalstrassen, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen und Eisenbahnanlagen, welche sich ausserhalb der Bauzone befinden. Soweit solche Flächen in einem spezialgesetzlichen Plangenehmigungsverfahren festgesetzt worden sind, kommt der Verkehrszone lediglich die Bedeutung eines Hinweises zu.
- b) In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen erlaubt sind Bauten und Anlagen, die in einem engen Zusammenhang mit einer öffentlichen Nutzung der Verkehrsanlagen in der Verkehrszone ausserhalb der Bauzone stehen.

## Art. 68

### Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Landwirtschaftszone, zur Bauzone zu einer speziellen Zone (z.B. Zone für Sport und Erholung) oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Flächen wie Felsgebiete, Oeden, Steillagen, usw. Es kann auch Gebiete umfassen, deren Nutzung im Zonennutzungsplan nicht festgelegt ist.

## E) ZONEN NACH SPEZIALGESETZGEBUNG

## Art. 69

### Waldareal, Hecken und Feldgehölze

#### 1. Waldareal

WaG, WaV, Waldkataster

- a) Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch die Forstgesetzgebung geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- b) Waldcharakter und Begrenzung der Waldareale im Bereich der Bauzone werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.

- c) Näher als in einer Horizontalabstand von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.
- d) Der Waldkataster wird als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

## 2. Schutz von Hecken und Feldgehölzen

*Art. 18 NHG; Art. 17 kNHG; Art. 24 kNHV*

- e) Als Hecken und Feldgehölze gelten mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Sie erfüllen wichtige ökologische und landschaftsästhetische Funktionen.
- f) Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzone sind gemäss Art. 18 NHG geschützt. Die Gemeinde regelt den Schutz der wertvollen Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen gemäss gültigen Gesetzgebung.
- g) Die Beseitigung der innerhalb der Bauzonen gelegenen geschützten Objekte erfordert eine Bewilligung der Gemeinde. Diese konsultiert die zuständige kantonale Fachstelle, um den Entscheid zu begründen. Die Beseitigung solcher Objekte ausserhalb der Bauzone erfordert die Bewilligung der fachlich zuständigen Dienststelle.
- h) Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock gesetzt werden.

## **Art. 70**

### **Naturgefahren - NAGE**

*Gefahrenzonendossiers, NAGE Best. siehe Anhang 6*

- a) Die Ausscheidung von Naturgefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.
- b) Gefahrenzonenpläne weisen namentlich auf die Gefahrenarten und -stufen hin. Die den Plänen beigelegten Vorschriften legen die notwendigen Anforderungen (eigentumsrechtliche Beschränkungen und bauliche Massnahmen) zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, Tiere und bedeutenden Güter fest.
- c) Diese einzuhaltenden Vorschriften befinden sich im rechtsgültig genehmigten Gefahrenzonen-dossier.
- d) Die Naturgefahren werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

## **Art. 71**

### **Quellschutzzonen und Gewässerschutzbereiche**

*Quellschutzzonendossier*

- e) Die Ausscheidung von Quellschutzzonen (Pläne und Vorschriften) sowie der Gewässerschutzbereiche untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.
- f) Die Quellschutzzonen umfassen die Gebiete, in denen die Nutzungsarten und die Tätigkeiten die Qualität des zur Trinkwasserversorgung gefassten Grundwassers oder des Quellwassers nicht gefährden dürfen. Sie werden in Zonen S1, S2 und S3 unterteilt.
- g) Die einzuhaltenden Vorschriften befinden sich im rechtsgültig bewilligten Quellschutzzonendossier der Gemeinde. Vorbehalten bleiben übergeordnete gesetzliche Bestimmungen.
- h) Die Quellschutzzonen sowie der Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub> werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

## **Art. 72**

### **Gewässerraum**

*Art. 36a GSchG; Art. 41a ff. GSchV; Art. 13 kWBG; Dossier Gewässerraum*

- a) Die Ausscheidung des Gewässerraumes (Pläne und Vorschriften) untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.
- b) Der Gewässerraum dient zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes, der natürlichen und sozioökonomischen Funktion des Gewässers, der Renaturierung sowie seines Unterhalts und seiner Nutzung.

- c) Diese einzuhaltenden Vorschriften befinden sich im rechtsgültig genehmigten Gewässer-raumdossier der Gemeinde. Vorbehalten bleiben übergeordnete gesetzliche Bestimmungen.
- d) Die Gewässerräume werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

## VII. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

### Art. 73

#### Ausnahmen

*Art. 6 BauG*

Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften der Bauzonen und von den übrigen Bauvorschriften können von der zuständigen Bewilligungsbehörde bewilligt werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse oder wichtige Gründe vorliegen und weder öffentliche noch wesentliche Nachbarinteressen beeinträchtigt werden.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft werden sowie befristet oder widerrufen werden. Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

### Art. 74

#### Ausgleich des Mehr- und Minderwerts

*Art. 10b bis 10k kRPG*

Erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Raumplanungsmassnahmen entstehen, sind angemessen auszugleichen.

### Art. 75

#### Besitzstandgarantie

*Art. 5 BauG*

Bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert, wieder aufgebaut oder umgenutzt werden.

Im Rahmen der Interessenabwägung ist dem Heimat- und Denkmalschutz und den öffentlichen und privaten Interessen angemessen Rechnung zu tragen.

### Art. 76

#### Beschwerden

Die Entscheide des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission können gemäss dem Gesetzes vom 6. Oktober 1976 über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (VVRG) innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung Beschwerde an den Staatsrat eingereicht werden.

### Art. 77

#### Gebühren

*Art. 64 - 66 BauG*

Für Tätigkeiten in Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren sowie für die Anschlussgebühren sind die vom Gemeinderat gemäss kommunalem Gebührenreglement festgesetzten Gebühren zu entrichten.

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

## Art. 78

### Straftatbestände und Strafandrohungen

Art. 61+ 63 BauG

Die zuständige Behörde kann mit einer Busse bestrafen:

- a) wer als Verantwortlicher (insbesondere als Eigentümer, Gesuchsteller, Projektverantwortlicher, Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter oder Bauunternehmer) Bauarbeiten ausführt oder ausführen lässt, ohne im Besitze einer Baubewilligung zu sein, oder dessen Baubewilligung noch nicht rechtskräftig geworden ist, der zuständigen Behörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten nicht anzeigt, die Bedingungen und Auflagen der erteilten Baubewilligung nicht einhält, eine Baubewilligung aufgrund ungenauer Angaben beantragt, ohne Wohn- und Nutzungsbewilligung eine Baute oder Anlage bewohnt, vermietet oder benutzt, baupolizeilichen Anordnungen nicht nachkommt, die ihm gegenüber ergangen sind,
- b) wer einer ihm vom vorliegenden Gesetz auferlegten Verpflichtung nicht nachkommt;
- c) wer in irgendeiner anderen Weise gegen die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes oder dessen Ausführungsbestimmungen verstösst.

Die Art der Schwere des Vergehens sowie das Mass der Bussenhöhe werden im kantonalen Recht geregelt.

## Art. 79

### Verjährung

Art. 57+62 BauG

#### a) Bau:

Nach Ablauf von zehn Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern.

#### b) Bussen

Die Widerhandlungen verjähren nach sieben Jahren.

Vorbehalten bleiben strengere Strafbestimmungen anderer Gesetzgebungen.

## Art. 80

### Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung und mit Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft. Damit werden sämtliche bisherigen Bestimmungen aufgehoben, welche dem vorliegenden Baureglement widersprechen.

Ferden, im November 2018 / November 2019

Z:\DATEN PAUL\DATEN Word\ORTSPLANUNG\Baureglemente\Ferden\9 Homologation 2019\_09 aml Mitteilung\FERDEN OP BZR 2019\_11 B.doc

**Von der Urversammlung genehmigt  
am 29. Oktober 2018**

**Homologiert durch den Staatsrat  
des Kantons Wallis**

**GEMEINDE FERDEN**

Die Präsidentin  
Nadja Jeitziner

Der Schreiber  
Martin Ebener



Anhang Nr.	Anhangsverzeichnis	Seite
1	Raumplanungsrelevante Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Normen	1
2	Suonen von lokaler Bedeutung : <i>Torbun Suon; Alpig Suon; Haselleen Suon</i>	3
3	Geschützte und erhaltenswerte Kulturdenkmäler	4
4	Schematische Darstellung Dachaufbauten (Art. 46 BZR)	5
5	Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften	6
6	Vorschriften zu den Eigentumsbeschränkungen und den Bauauflagen in den Gefahrenzonen der Gemeinde Wiler (NAGE-Artikel Juni 2010)	8

# ANHANG BAU-UND ZONENREGLEMENT FERDEN

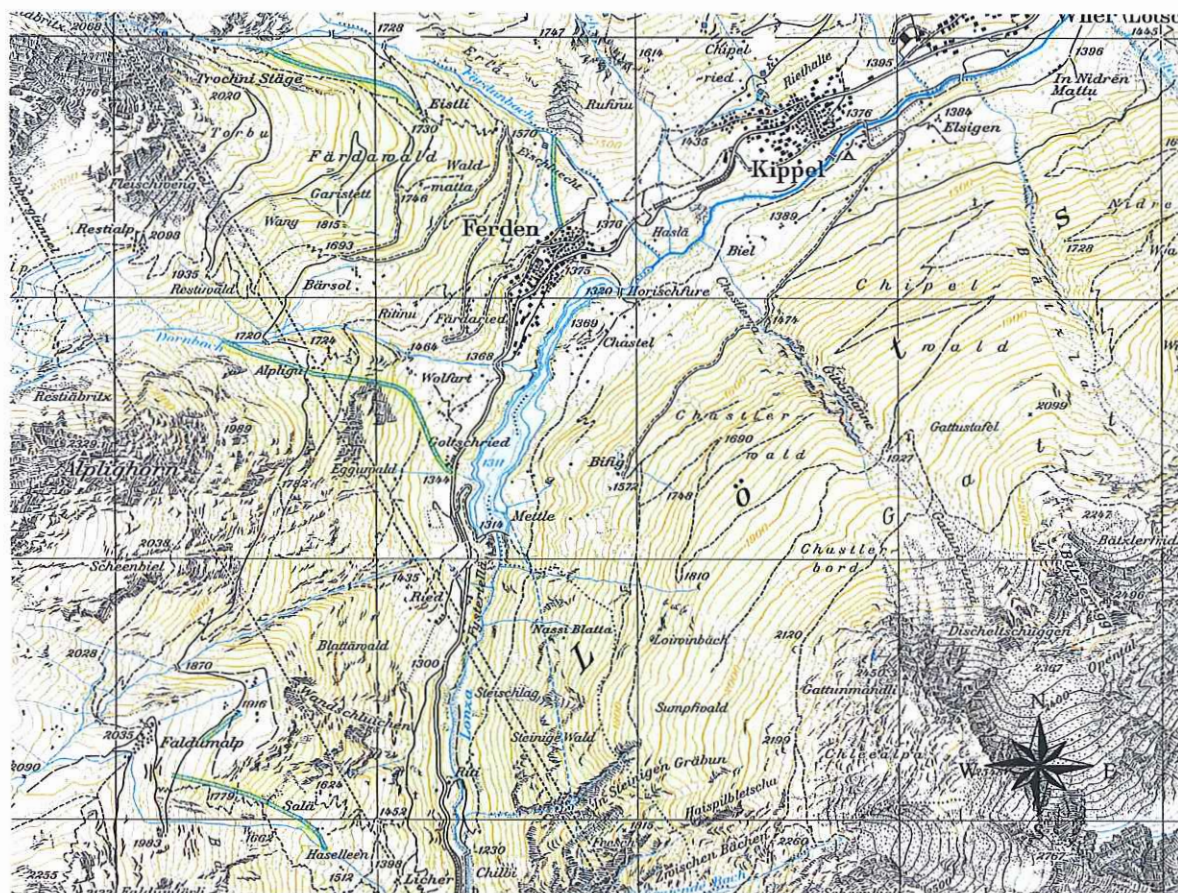
## Raumplanungsrelevante Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Normen Raumplanungsrelevante Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Normen

		Bund	Kanton
210	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. 12. 1907	ZGB	
211.1	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24.3.1998		EGZG B
451	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. 6. 1966	NHG	
451.1	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. 1. 1991	NHV	
451.1	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. 11. 1998		kHNG
451.100	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 20. 9. 2000		kNHV
700	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. 6. 1979	RPG	
700.1	Raumplanungsverordnung vom 28. 6. 2000	RPV	
701.1	Gesetz zu Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. 1. 1987		kRPG
701.110	Reglement betreffend das Verfahren über die Ausscheidung von Gefahrenzonen vom 8. 3. 2006		x
701.2	Gesetz über die Landumlegung und die Grenzregulierung vom 16. 11. 1989		x
701.6	Gesetz über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Erschliessungskosten und an weitere öffentliche Werke vom 15. 11. 1988		x
704.1	Gesetz über die Wege des Freizeitverkehrs vom 14. 9. 2011		GWFFV
705.1	Baugesetz vom 15. 12. 2016		BauG
705.100	Bauverordnung vom 22. 3. 2017		BauV
705.101	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. 9. 2005		IVHB
721.1	Gesetz über den Wasserbau vom 15. März 2007		kWBG
721.100	Verordnung über den Wasserbau vom 5. 12. 2007		x
721.200	Verordnung über die Bestimmung des Gewässerraums vom 2. 4. 2014		x
725.1	Strassengesetz vom 3. 9. 1965		kStrG
730.1	Energiegesetz vom 15. 1. 2004		kEnG
730.100	Verordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. 2. 2011		VREN
741.100	Reglement betreffend die Strassensignalisation und –reklamen vom 8.11.1989		x
814.01	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. 11. 1983	USG	
814.20	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. 1. 1991	GSchG	
814.201	Gewässerschutzverordnung vom 28. 10. 1998	GschV	
814.41	Lärmschutzverordnung vom 15. 12. 1986	LSV	
814.318.142.1	Luftreinhalteverordnung vom 16. 12. 1985	LRV	
814.1	Gesetz über den Umweltschutz vom 18. 11. 2010		kUSG
814.3	Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 16. 5. 2013		kGsch G
843	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. 10. 1974		WEG
843.1	Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. 11. 1981		VWEG
814.710	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. 12. 1999	NISV	

850.6	Gesetz über die Eingliederung behinderter Menschen vom 31. 1. 1991		x
850.60	Verordnung über die Anwendung des Gesetzes über die Eingliederung behinderter Menschen vom 24. 6. 1992		x
910.1	Gesetz über die Landwirtschaft und den Entwicklung des ländlichen Raums (Landwirtschaftsgesetz) vom 8. 2. 2007		GLER
910.100	Verordnung über die Landwirtschaft und den Entwicklung des ländlichen Raums vom 20. 6. 2007		VLER
921.0	Bundesgesetz über den Wald vom 4. 10. 1991	WaG	
921.01	Waldverordnung vom 30. 11. 1992	WaV	
921.1	Gesetz über den Wald und die Naturgefahren vom 14. 9. 2011		x
922.0	Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. 6. 1986	JSG	
	Brandschutzrichtlinie: Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen – Schutz und Brandabschnitte	VKF	
	Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute	VSS	
	Normen des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins	SIA	
	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz –Ortsbilder von nationaler Bedeutung	ISOS	
	Empfehlungen Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik	FAT	
	Kommunales Bau- und Zonenreglement	BZR	

Anhang 2

Suonen von lokaler Bedeutung : *Torbun Suon*; *Alpig Suon*; *Haselleen Suon*

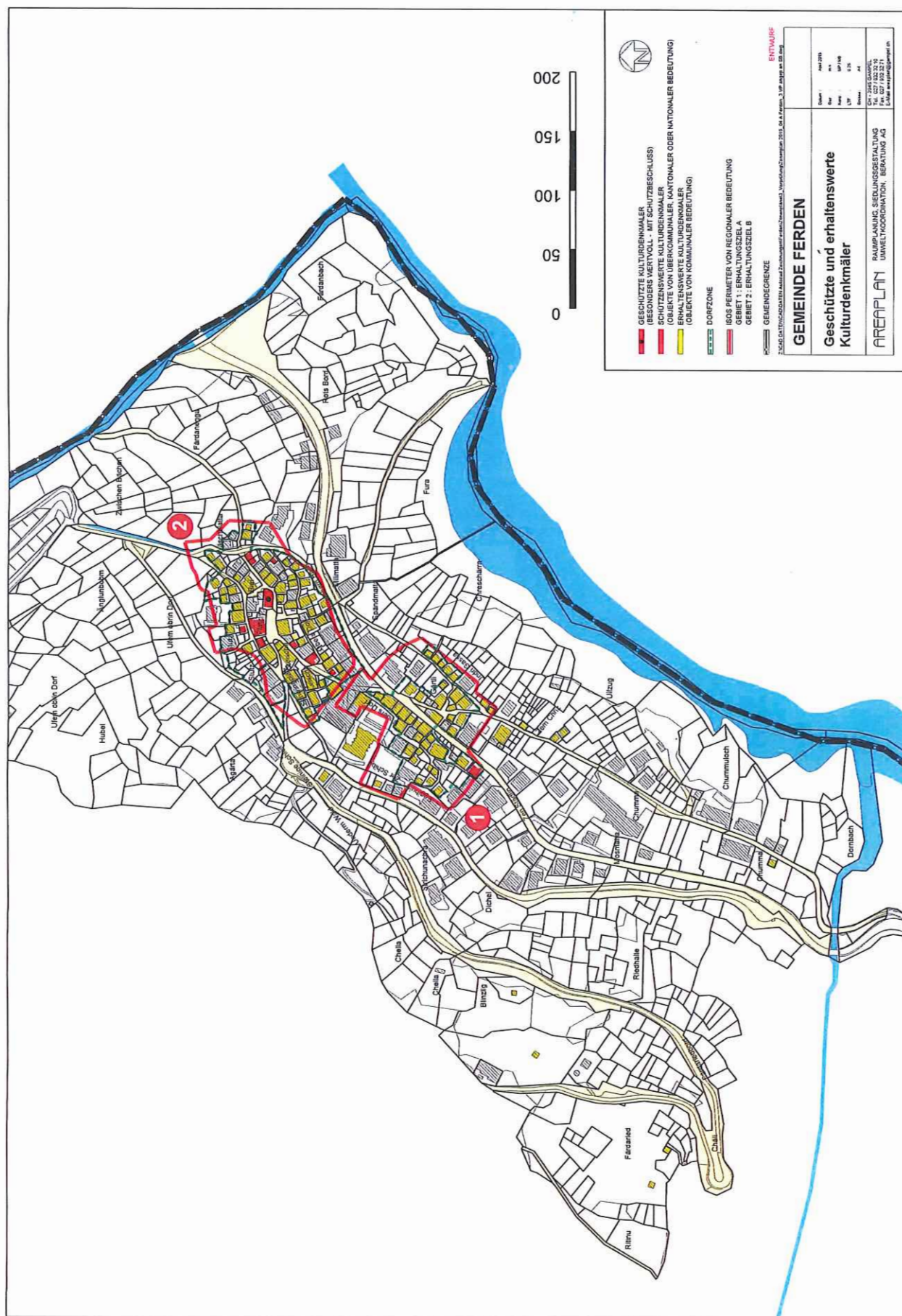


Auszug Suoneninventar, Dienststelle für Raumentwicklung des Kantons Wallis, Juli 1993

Torbun Suon	/	Alpig Suon	/	Haselleen Suon
Grenzverlauf	Fließgewässer und ihre Ufer sind nach Art. 17 a des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 a kant. RPG) geschützt.			
Bedeutung	Kommunal			
Beschreibung /Schutzwürdigkeit	<p>Neben der grundlegenden Bedeutung, welche die Suonen für die traditionelle Landwirtschaft, stellen sie ein besonderes Element des Walliser Kulturgutes dar. Oftmals verlaufen entlang der Suonen Wanderwege.</p> <p>Suonen erhalten heute eine ständig grössere Bedeutung als touristische Attraktion. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft, die Natur und Landschaft sowie Tourismus müssen die Suonen erhalten und wenn notwendig wiederhergestellt werden.</p>			
Schutzziel und Massnahmen	<p>Erhalten der offenen Wasserführung der Suone und nach Möglichkeit Sicherstellen der Ausführung durch traditionelle Methoden und Materialien.</p> <p>Vorsehen eines Ersatzes bei der teilweisen Aufhebung unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten.</p> <p>Fördern Massnahmen für die Erhaltung und Wiederinstandstellung</p>			

## Geschützte und erhaltenswerte Kulturdenkmäler

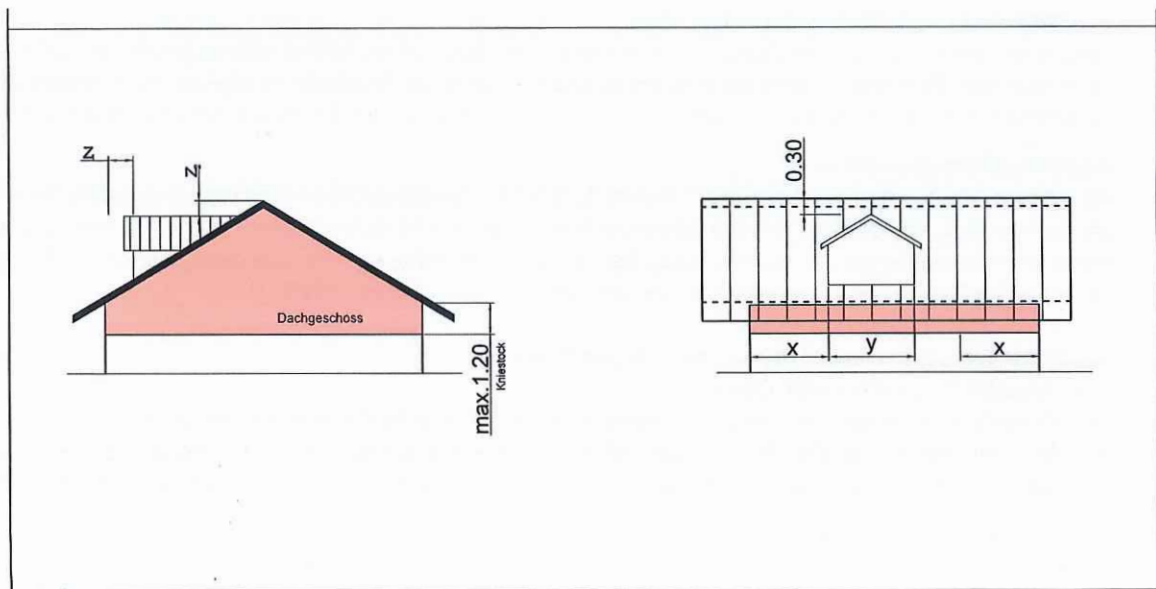
## Anhang 3



Inventar der schützens- und erhaltenswerte Kulturdenkmäler: Kantonalen Denkmalpflege und kantonale Heimatschutzkommission 1994 > Neudarstellung Areaplan AG

Anhang 4

**Schematische Darstellung Dachaufbauten (Art. 46 BZR)**



Nutzungszone	x [m]	y [m]	z <sub>1</sub> [m]	z <sub>2</sub> [m]
Dorfzonen	1.5	1/3 GL	0.5	0.3
Übrige Zonen Ferden Dorf	2.0	1/2 GL	-	-

**x :** Minimaler Seitlicher Abstand bis zum Gebäuderand

**y :** Maximale Länge der Dachaufbauten in Relation zur darunterliegenden Gebäudelänge (GL)

**z<sub>1</sub> :** Minimale Rückversetzung gegenüber der Fassadenflucht

**z<sub>2</sub> :** Minimale einzuhaltende Distanz gegenüber der Dachfirst des Hauptgebäudes

## Anhang 5

### Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften

#### 1 Geschützte oder schützenswerte Objekte von nationaler Bedeutung

Bewertungsstufe 1 – äusserst bemerkenswerte Objekte:

Geschütztes Denkmal von nationaler Bedeutung, von architektonischer Schönheit und Reinheit, welches Zeuge einer Epoche, einer bedeutungsvollen Stilrichtung oder einer künstlerischen Bewegung ist. Die Art der Einbindung des Objekts in seine Umgebung kann eine wesentliche Rolle bei der Wertbestimmung spielen. Es kann auch einen wesentlichen Teil eines baulichen Bestands darstellen.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Konservierung-Restaurierung des Gesamtbaus: Erhaltung der Substanz, des inneren und äusseren Erscheinungsbildes, der Ausstattungen und der Umgebung. Möglichkeit des teilweisen Umbaus für Einrichtungen und Ausstattungen nach modernen Komfortansprüchen, die berechtigt und kompatibel sind. Abbruch nicht erlaubt. Bei Baugesuchen, Erneuerungen oder Veränderungen ist die Genehmigung der für den Schutz von Bauerbe zuständigen eidgenössischen und kantonalen Dienststellen erforderlich.

#### 2 Geschützte oder schützenswerte Objekte von kantonaler Bedeutung

Bewertungsstufe 2 – bemerkenswerte Objekte:

Geschütztes Denkmal von kantonaler (regionaler) Bedeutung, von architektonischer Schönheit und Reinheit, welches Zeuge einer Epoche, einer Stilrichtung oder einer künstlerischen Bewegung auf kantonomer Ebene ist. Die Art der Einbindung des Objekts in seine Umgebung kann eine wesentliche Rolle bei der Wertbestimmung spielen. Es kann auch einen wesentlichen Teil eines baulichen Bestands darstellen.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Konservierung-Restaurierung des Gesamtbaus: Erhaltung der Substanz, des inneren und äusseren Erscheinungsbildes, der Ausstattungen und der Umgebung. Möglichkeit des teilweisen Umbaus für Einrichtungen und Ausstattungen nach modernen Komfortansprüchen, die berechtigt und kompatibel sind. Abbruch nicht erlaubt. Bei Baugesuchen, Erneuerungen oder Veränderungen ist die Genehmigung der für den Schutz von Bauerbe zuständigen kantonalen Dienststellen erforderlich.

#### 3 Geschützte oder ortsbildprägende Objekte von kommunaler Bedeutung

a) Bewertungsstufe 3 – interessante Objekte:

Geschütztes Objekt von kommunalem (lokalem) oder überkommunalem (regionalem) Interesse mit klaren architektonischen Qualitäten: harmonische Volumen und Proportionen, Authentizität usw. Steht für eine Epoche, eine Stilrichtung oder eine künstlerische Bewegung oder hohe handwerkliche Qualitäten. Sein Wert ist oft auch an die Qualität seiner Integration in den baulichen Bestand gebunden.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit der Restaurierung oder des Umbaus bei Erhaltung der Authentizität des Objekts, seiner Identität sowie seines ursprünglichen Charakters. Erhaltung der ursprünglichen Volumetrie, der Struktur und der Typologie des Objekts, Konservierung oder Restaurierung der Hülle und deren Bestandteile sowie der Innensubstanz. Abbruch nicht erlaubt. Bei Baugesuchen ist die Vorweisung der für den Schutz von Bauerbe zuständigen kantonalen Dienststelle erforderlich.

b) Bewertungsstufe 4+ – gut integrierte Objekte (Volumen / Substanz):

Geschütztes Objekt des baulichen Erbes, dessen Wert durch seine Integration im gebauten Bestand (Strasse, Burg, Dorf, Weiler, Mauern usw.) oder in der Landschaft (in Übereinstimmung mit Terrainbewegungen, Hecke, Flüssen, Seen usw.) oder durch seinen Eigenwert (Architektur, Typologie, Konstruktionstechnik) definiert wird. Das Objekt ist von lokaler Bedeutung; in Volumen und Substanz zu erhalten.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit der Umnutzung oder des Umbaus bei Erhaltung der Identität und des ursprünglichen Charakters des Objekts. Erhaltung der bestehenden Volumetrie und der Grundstruktur sowie der ursprünglichen Bestandteile. Vereinbar mit Einrichtung und Ausstattung nach modernen Komfortansprüchen. Abbruch nicht erlaubt.

c) Bewertungsstufe 4 – gut integrierte Objekte (Volumen):

Ortsbildprägendes, älteres oder modernes Objekt, das sich gut in die bebaute Umgebung (Strasse, Burg, Dorf, Weiler, Mauern usw.) oder die Landschaft (Landschaftsbild, Wald, Hecke, Fluss, See usw.) einfügt. Das Gesamtbild, welches durch das Objekt hervorgerufen wird, ist wichtiger als das Objekt selbst.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit von Sanierung-Umbau oder Abbruch-Neubau. Sanierung-Umbau vereinbar mit Ausstattung nach modernen Komfortansprüchen. Einbindung in das Ortsbild und in die unmittelbare bauliche Umgebung. Abbruch-Neubau (ausgeschlossen für Zweitwohnung) nach bestehenden Formen. Einbindung in das Ortsbild und in die bauliche Umgebung durch seine Volumetrie und seine Architektur.

#### 4 Andere Kategorien inventarisierter Gebäude von kommunaler Bedeutung

a) Bewertungsstufe 5 – Objektbewertung ausstehend:

Gebäude das auf den ersten Blick von Interesse ist, sei es durch seinen Eigenwert, seine Lage, seine Volumetrie oder architektonischen Eigenschaften, seine Typologie, seine Zugehörigkeit zu einer stilistischen oder künstlerischen Bewegung oder mit handwerklichen Qualitäten, welches jedoch aufgrund seines geringen Alters oder wegen mangelnder Kenntnisse oder hinsichtlich der Entwicklung seiner unmittelbaren Umgebung noch nicht definitiv bewertet werden kann.

Es gelten keine allgemeinen Erhaltungsvorschriften.

b) Bewertungsstufe 6 – Objekt nicht interessant:

Gebäude oder Objekt ohne besondere Qualitäten, das keinem der Kriterien der anderen Kategorien entspricht, welches jedoch "neutral" ist und die Harmonie des Gesamtbildes nicht stört.

c) Bewertungsstufe 7 – Objekt störend:

Gebäude, das durch geringe Ästhetik, schlechte Proportionen, ungeeignete Materialien, fehlenden Bezug zu seinem Umfeld usw. störend auf die natürliche oder bebaute Umgebung wirkt.

**5 Andere Kategorien inventarisierten Gebäude**

a) Bewertungsstufe 0 – Objekt abgebrochen:

Abgebrochenes oder zerfallenes Gebäude

b) Bewertungsstufe ... – Objekt unbestimmt:

Bedeutung noch nicht bestimmt (in Abklärung)

c) Zusatzbewertung A – Objekt mit archäologischem Interesse:

Wenn bestimmte Indizien, mündliche Überlieferung, besondere Umstände oder irgendwelche andere Gründe darauf hinweisen, dass Teile des Gebäudes noch von archäologischem Interesse sein könnten, wird der Bewertungsstufe der Buchstabe «A» hinzugefügt, damit im Falle eines geplanten Umbaus oder Abbruchs die für Archäologie zuständige Dienststelle verständigt wird. Diese wird dann eine archäologische Voruntersuchung einleiten.

Die Entdeckung von besonders interessanten Elementen könnte zu einer neuen Bewertung, mit Änderung der erteilten Bewertungsstufe führen.

**6 Überarbeitung der Inventarisierung, Klassierung, und Unterschutzstellung der Objekte von kommunaler Bedeutung**

Die Überarbeitung der Inventarisierung, Klassierung, und Unterschutzstellung der Objekte von kommunaler Bedeutung richtet sich nach den Bestimmungen des kNHG und der kNHV.

## VORSCHRIFTEN

### ZU DEN EIGENTUMSBESCHRÄNKUNGEN UND DEN BAUAUFLAGEN IN DEN GEFAHRENZONEN DER GEMEINDE FERDEN

#### INHALT

- I Einleitung
- II Allgemeine Vorschriften
- III Hydrologische Gefahr
- IV Nivo-glaziale Gefahr
- V Geologische Gefahr
- VI Erdbebengefahr

---

#### I Einleitung

##### 1. Zweck der Vorschriften

Die Vorschriften begleiten die Gefahrenzonenpläne. Sie bestimmen die baulichen Massnahmen und die Eigentumsbeschränkungen, die notwendig sind, um die Sicherheit von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten zu gewährleisten. Die Vorschriften sind in Einklang mit den spezifischen gesetzlichen Bestimmungen, Richtlinien und technischen Normen ausgearbeitet worden. Sie sind als Bestandteil der Gefahrenzonenpläne ebenfalls Gegenstand der öffentlichen Auflage.

##### 2. Gefahrenstufe und Gefahrenart

Die Gefahrenzonen bezeichnen Bodenflächen, die einer geologischen, hydrologischen oder nivo-glazialen Naturgefahr ausgesetzt sind. Dabei unterscheidet man zwischen Zonen mit **erheblicher** Gefahr (rot), mit **mittlerer** Gefahr (blau) oder mit **geringer** Gefahr (gelb). Bei hydrologischen, ganz selten auch bei geologischen, Gefahren gibt es Zonen mit **Restgefährdung** Gefahr (gelb/weiss schraffiert).

Die Gefahrenstufe wird definiert durch die variable Kombination der beiden Parameter für die Intensität eines schädigenden Ereignisses und für die Eintretenswahrscheinlichkeit des Ereignisses.

***Die Erdbebengefahrenzonen werden von der Schweizer Karte der seismischen Gefährdung definiert, die Bestandteil der Baunorm SIA 261 ist. Die Schutzmassnahmen sind im kantonalen Baugesetz und dessen Vollzugsverordnung geregelt.***

##### 3. Erbringung des Gegenbeweises

Gemäss Art. 31 Abs. 4 kRPG kann der Eigentümer für sein Grundstück und dessen Zufahrt den Nachweis erbringen, dass die Gefährdung des Grundstücks durch Sicherheitsmassnahmen hinreichend ausgeschlossen worden ist oder dass die Gefahr aufgrund einer günstigen Entwicklung gar nicht mehr besteht und somit sämtliche Vorkehrungen hinfällig geworden sind.

##### 4. Bedeutung der Vorschriften für die Raumplanung

Nach ihrer Inkraftsetzung werden die Gefahrenzonen in den Zonennutzungsplan (ZNP) der Gemeinde übertragen (gemäss Art. 11 Abs. 4 kRPG). Dieser Übertrag hat jedoch nur hinweisenden Charakter. Auf die Vorschriften der Gefahrenzonen ist im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde (GBZR) zu verweisen, sie sind demnach im Anhang des GBZR unterzubringen. Die Gefahrenzonen haben eine massgebende Wirkung auf die Nutzungszonen. Wenn es zu Überschneidungen von Bauzonen und Gefahrenzonen mit erheblicher Gefahr (rot) kommt, dann müssen diese Gebietssektoren in den verschiedenen Zonennutzungsplänen als schraffierte Fläche eingezeichnet werden. In einer Legende dazu ist anzumerken, dass die Gefahrenzonen Vorrang gegenüber den Bauzonen haben.

Die Gemeinde wird prüfen, ob ihr ZNP und ihr GBZR angepasst werden müssen

## **II Allgemeine Vorschriften**

### **Grundsätzliche Eigentumsbeschränkungen und Bauauflagen**

- In Zonen mit erheblicher Gefahr (rot): herrscht ein grundsätzliches Bauverbot;
- In Zonen mit mittlerer Gefahr (blau): ist ein Bau möglich, aber nur auf der Grundlage einer Expertise, die der Gesuchsteller dem Bewilligungsgesuch beizulegen hat und in der die baulichen Massnahmen zur Verringerung der Gefährdung beschrieben werden.
- In Zonen mit geringer Gefahr (gelb) oder Restgefährdung (gelb/weiss): ist ein Bau möglich auf der Grundlage einer Vormeinung der kantonalen Fachstelle, welche Schutzbedingungen und -auflagen bestimmt.  
Ausnahmen können nur gemacht werden für Bauten und Anlagen, die an einen bestimmten Standort gebunden sind, und für Bauten und Anlagen, die aus Sicherheitsgründen zur Verringerung der Gefahr errichtet werden.

(Spezialfall Rhone)

### **Rechtsgültigkeit**

Sobald die Gefahrenzonen vom Staatsrat genehmigt sind, sind sie (Zonen und Vorschriften) für die Behörden verbindlich. Die Behörde (Gemeinde oder KBK für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone) ist jedoch auch verpflichtet, bei Kenntnis von vorhandenen, von der kantonalen Fachperson geprüften Gefahrenkarten, oder auch nur schon bei Kenntnis von einer nicht bekannten Gefahr, dies in ihrem Entscheid zu berücksichtigen.

### **Auskünfte an den Baugesuchsteller**

Die Gemeinde (ausserhalb der Bauzone die KBK) teilt dem Gesuchsteller mit, in welcher Gefahrenzone sich sein Grundstück befindet und welche Vorkehrungen in Anbetracht der bestehenden Gefährdung zu unternehmen sind.

### **Vormeinung des Kantons**

Gemäss der kantonalen Bauverordnung ist die Bewilligung für jedes Bauvorhaben innerhalb einer Gefahrenzone von der Vormeinung der kantonalen Fachstelle abhängig. Wenn der geplante Bau sich in der Nähe eines Gewässers befindet, ist die Gemeinde (oder die KBK) verpflichtet, nebst der hydrologischen Gefahr, auch den Raumbedarf des Gewässers (Art. 21 kWBV) zu berücksichtigen.

### **Konformitätsbericht und Bezugs-/Betriebsbewilligung**

Jede Baute, die in einer Gefahrenzone errichtet wird, muss in einem Konformitätsbericht beschrieben werden, der von dem Ingenieurbüro auszustellen ist, welches die Schutzmassnahmen, die Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung waren, veranlasst oder betreut hat. Es ist Aufgabe der Gemeinde (oder der KBK) zu prüfen, ob die Massnahmen ordnungsgemäss ausgeführt wurden. Gemäss Art. 59 der kantonalen Bauverordnung erteilt die Behörde die Bezugs- oder Betriebsbewilligung auf der Grundlage des Konformitätsberichts.

### **Kosten**

Sämtliche Kosten für Expertisen, Ausführung der individuellen Schutzmassnahmen und Konformitätskontrollen gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

### **Bewehrungsplan und Verbesserung der Sicherheit**

Da sich Gefahrenlagen verändern können, kann es für eine Gefahrenzone notwendig sein, dass neben den baulichen Schutzmassnahmen auch ein Überwachungs- und/oder Alarmierungsdispositiv installiert wird. Eine solche Erarbeitung erfolgt im Einvernehmen mit der kantonalen Fachperson. Die Gemeinde ihrerseits ergreift alle Massnahmen, die nützlich sind, um die Sicherheit eines gefährdeten Gebiets mittel- und langfristig zu erhöhen (Sanierungen, Entwässerung, Schutzbauten, Umzonung, vorsorgliche Schutzbauten, Hinweise an die Bevölkerung, usw.).

### **Verschärfung/Lockerung der beschlossenen Massnahmen**

Bei Zunahme oder Abnahme der Gefahr passt die Gemeinde die Schutzmassnahmen entsprechend an. Dies gilt auch für den Fall, dass eine spätere Studie ergeben sollte, dass der Gefahrenzonenplan angepasst werden muss.

### **Ausserordentliche Massnahmen**

Bei einer Zuspitzung der Gefahr kann die Gemeinde, allenfalls aufgrund einer Vormeinung der kantonalen Fachperson, ausserordentliche Massnahmen, wie die Evakuierung des bedrohten Gebiets, anordnen. Die zuständige Behörde kann auch Baubewilligungen zurückziehen, ohne dadurch entschädigungspflichtig zu werden.

### **Im Schadensfall**

Im Schadensfall kommt die Gemeinde, oder der Kanton, weder für die Behebung der Schäden am Grundstück und an den privaten Anlagen noch für die Wiederinstandsetzung deren Zufahrtswege auf.

### **Übergangsmassnahmen**

Wenn nur Gefahrenkarten vorhanden sind, kann die für die Baubewilligung zuständige Behörde von Fall zu Fall einen Entscheid fällen, der vom Bau- und Zonenreglement der Gemeinde abweicht. Dabei stützt sie sich auf die Vormeinung der kantonalen Fachstelle. Eine generelle Abweichung ist nur statthaft, wenn eine Planungszone eingerichtet wird.

Die Behörde stützt sich auch auf diese Vormeinung bei der Beurteilung von Bau- oder Änderungsvorhaben in einem Gebietsabschnitt, für den die Gefahrenzonenplanung im Gange ist. Die Baubehörde entscheidet über die Aussetzung des Bewilligungsverfahrens für jedes Vorhaben, welches einer Gefahr im Sinne des Baurechts ausgesetzt sein kann. Eine generelle Abweichung (innerhalb der Bauzone) ist nur statthaft, wenn eine Planungszone eingerichtet wird.

---

## **III Hydrologische Gefahr**

### **Zone mit erheblicher Gefahr**

In einer Zone, die aus Erfahrung einer erheblichen hydrologischen Gefahr (Überschwemmung, Ufererosion und Murgang) ausgesetzt ist oder in der das Eintreten eines solchen Ereignisses absehbar ist, wird keine Baute bewilligt. Es sei denn, die kantonale Behörde erlaube, aufgrund einer Expertise der gesamten Zone, eine bedingte Öffnung für die umfassende oder teilweise Bebauung dieser Zone. Im Fall der Rhone kann eine Unterscheidung gemacht werden durch die Anwendung des angepassten Gefahrenstufenmodells, sofern alle Voraussetzungen dafür erfüllt sind.

Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.

### **Zone mit mittlerer Gefahr**

Innerhalb dieser Zone muss dem Baugesuch für einen Neubau oder für die Änderung einer bestehenden Baute, welche die Wohnfläche vergrössert oder eine Zweckänderung bewirkt, die Expertise eines Ingenieurbüros beigelegt werden. Diese Expertise, die von der kantonalen Fachstelle begutachtet wird, liefert eine Situationsanalyse, geht, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erdarbeiten, vertieft auf die örtliche Gefährdung ein und schlägt bauliche Massnahmen vor, die auf die erstellten Schadensszenarien abgestimmt sind. Die Expertise beinhaltet die detaillierte Gefahrenkarte für das Gebiet, einschliesslich einer Berechnung der Energien und Schubkräfte, denen die Schutzbauten und andere Verstärkungen der Aussenmauern standzuhalten haben. Sie beinhaltet ferner Vorschläge zur Verringerung der Schäden durch eindringendes Wasser und Geröll und zur Vermeidung einer Gefährdung von Personen, die sich ausserhalb des Gebäudes aufhalten.

Projekte zum Bau und zur Änderung/Renovation von Bauwerken der Klasse III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich untersagt. Bauwerke der Klasse II, in denen es zu grossen Menschenansammlungen kommt (Schulen, Mehrzweckhallen, Ferienlagerhäuser, usw.) können auf Weisung der kantonalen Fachstelle Gegenstand besonderer Schutzmassnahmen sein.

Wenn die Expertise eine Abweichung erlaubt, und um fehlende oder bestehende kollektive Schutzmassnahmen zu ersetzen oder zu ergänzen, sind für diese Zone minimal folgende baulichen Massnahmen erforderlich:

- Die Baute wird so angelegt und eingerichtet, dass sie dynamischer und statischer Druckeinwirkung, Erosion, und dem unerwünschten Eindringen von Wasser und Geröll widerstehen kann.
- Allenfalls werden auch Schutzmassnahmen für die Parzelle vorgeschlagen, wenn es sich um häufig benutzte Aussenbereiche handelt (Zufahrtswege, Terrassen, Spielplätze,...).
- Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.

Die Gemeinde gibt Verhaltensanweisungen an die Bevölkerung ab und richtet ein Warnsystem in Verbindung mit einem Evakuationsplan ein.

### **Zone mit geringer Gefahr**

Innerhalb dieser Zone muss der Gesuchsteller für einen Neubau oder für die Änderung einer bestehenden Baute, welche die Wohnfläche vergrössert oder eine Zweckänderung bewirkt, dem Baugesuch Vorschläge für individuelle Schutzmassnahmen beifügen: Abdeckung, Verstärkung der bergseitigen Mauer, Verkleinerung der Öffnungen, innere und äussere Installationen, usw. Die Massnahmen hängen von der Lage und der Ausrichtung des Gebäudes gegenüber der Gefahrenquelle ab. Sie müssen von der kantonalen Fachstelle bewilligt werden.

Gegebenenfalls kann durch eine Expertise eine genauere Bestimmung der örtlichen Gefahr unter Berücksichtigung der Bauhöhe vorgenommen werden.

Projekte zum Bau und zur Änderung/Renovation von Bauwerken der Klasse III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich untersagt. Bauwerke der Klasse II, in denen es zu grossen Menschenansammlungen kommt (Schulen, Mehrzweckhallen, Ferienlagerhäuser, usw.) können auf Weisung der kantonalen Fachstelle Gegenstand besonderer Schutzmassnahmen sein.

### **Zone mit sehr geringer Gefahr**

Innerhalb dieser Zone muss für einen Neubau oder für die Änderung einer bestehenden Baute, welche die Wohnfläche vergrössert oder eine Zweckänderung bewirkt, die Vormeinung der kantonalen Fachstelle eingeholt werden.

Projekte zum Bau und zur Änderung/Renovation von Bauwerken der Klasse III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich untersagt. Bauwerke der Klasse II, in denen es zu grossen Menschenansammlungen kommt (Schulen, Mehrzweckhallen, Ferienlagerhäuser, usw.) können auf Weisung der kantonalen Fachstelle Gegenstand besonderer Schutzmassnahmen sein.

---

## **IV Nivo-glaziale Gefahr**

### **Zone mit erheblicher Gefahr**

In einer Zone, die aus Erfahrung einer erheblichen Gefahr durch Lawinen, Schneebrüche oder Gletscherabbrüche ausgesetzt ist, oder in der das Eintreten eines solchen Ereignisses absehbar ist, wird keine Baute bewilligt, wenn durch diese Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte gefährdet werden.

Bauliche Änderungen und Zweckänderungen von Gebäuden können genehmigt werden, wenn dadurch die Sicherheit erhöht (bspw. durch Verstärkungen) oder die Zahl gefährdeter Menschen und Tiere herabgesetzt werden kann.

Die Gemeinde erlässt für Wohngebäude in dieser Zone ein Warnsystem und einen Evakuierungsplan.

### **Zone mit mittlerer Gefahr**

Innerhalb dieser Zone sind Projekte zum Bau und zur Änderung/Renovation von Bauwerken der Klasse III gemäss SIA-Norm 261 grundsätzlich untersagt. Bauwerke der Klasse II, in denen es zu grossen Menschenansammlungen kommt (Schulen, Hotels, Restaurants, Ferienlagerhäuser, Läden usw.), grundsätzlich verboten.

Andere Projekte können von Fall zu Fall auf der Grundlage einer Expertise des Ingenieurbüros, die dem Baugesuch beigelegt wird, bewilligt werden. Die Expertise nennt die zu ergreifenden baulichen Massnahmen, die sich aus dem Gefahrenszenario ergeben. Sie wird von der kantonalen Fachstelle begutachtet.

Projekte zur Änderung/Renovation oder zur Zweckänderung bestehender Gebäude werden nicht bewilligt, wenn sie zu einer Erhöhung der Anzahl gefährdeter Personen beitragen.

Für alle Wohngebäude in dieser Zone erstellt die Gemeinde ein Warnsystem und einen Evakuierungsplan.

### **Zone mit geringer Gefahr**

In diese gehören Gebiete, die in den letzten Auslaufzonen von Staublawinen liegen, wo nur noch eine schwache Druckeinwirkung herrscht. Schutzmassnahmen können von Fall zu Fall angeordnet werden (Verstärkung der Bausubstanz, Verkehrsbeschränkung, usw.).

### **Gefährdeter Zugangsweg**

Abgelegene Gebiete, deren einziger Zugang durch eine Zone mit erheblicher Lawinengefahr führt, werden gleich behandelt wie entsprechende Zonen mit erheblicher Gefahr.

### **Gletscherabbrüche**

Für Gefahren, die von Gletscherabbrüchen ausgehen, sind von Fall zu Fall dieselben Vorschriften anwendbar wie sie für Lawinen oder Steinschlag gelten.

---

## **V Geologische Gefahr**

Die geologische Gefahr auf Kantonsgebiet besteht in Bergstürzen, Steinschlag, Absenkung/Einsturz des Bodens, Erdrutschen und Hangmuren. Zur Erdbebengefahr wird auf das folgende Kapitel verwiesen.

### **Zone mit erheblicher Gefahr**

In einer Zone, die aus Erfahrung einer erheblichen Gefahr ausgesetzt ist oder in der das Eintreten eines solchen Ereignisses absehbar ist, wird keine Baute bewilligt, wenn durch diese Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte gefährdet werden. Es sei denn, die kantonale Behörde erlaube, aufgrund einer Expertise der gesamten Zone, eine bedingte Öffnung für die umfassende oder teilweise Bebauung dieser Zone und setze folglich die Gefahrenstufe herab.

### **Zone mit mittlerer Gefahr**

Innerhalb dieser Zone muss dem Baugesuch für einen Neubau oder für die Änderung einer bestehenden Baute, welche die Wohnfläche vergrössert oder eine Zweckänderung bewirkt, die Expertise eines Ingenieurbüros beigelegt werden. Diese Expertise, die von der kantonalen Fachstelle begutachtet wird, liefert eine Situationsanalyse und schlägt bauliche Massnahmen vor, die auf die erstellten Schadensszenarien abgestimmt sind. Die Expertise beinhaltet:

- für Erdrutschungen und ähnliche Ereignisse: Eine Beschreibung des Geländes, eine Einschätzung der Gefahr, die vom Grundwasser oder vom Oberflächengewässer sowie vom im Boden vorhandenen verwitterten Gestein ausgeht. Schutzmassnahmen werden ergriffen, welche die Art des Fundaments oder der Bodenfestigung, angemessene Strukturen für den Bau und die Kanalisation usw. betreffen.
- Für Steinschlag und ähnliche Ereignisse: Eine Abbildung der Intensität/Wahrscheinlichkeit des Ereignisses für die betroffene Parzelle, die Art der kollektiven oder individuellen Schutzmassnahmen sowie eine Berechnung der Energien und Druckeinwirkungen, denen die Schutzbauten standzuhalten haben.

Wenn die Expertise eine Abweichung erlaubt, und um fehlende oder bestehende kollektive Schutzmassnahmen zu ersetzen oder zu ergänzen, sind für diese Zone minimal folgende baulichen Massnahmen erforderlich:

- für Erdrutschungen und ähnliche Ereignisse:
  - a) *das Gebäude muss auf einem Plattenfundament aus wasserabstossendem armiertem Beton aufgebaut werden, das mit der Decke durch Mauern aus armiertem Beton verbunden ist, so dass eine feste Bauhülle besteht.*
  - b) *Wasser, welches oberirdisch (auf dem Dach, auf geteerten Zufahrten, usw.) und unterirdisch durch Versickerung gesammelt wird, muss über ein formbeständiges Kanalisationsrohr bis zur Sammelleitung der Gemeinde abgeführt werden*
  - c) *Aushubarbeiten werden gemäss den geltenden Sicherheitsbestimmungen ausgeführt.*
- Für Steinschlag und ähnliche Ereignisse:

wird die Baute so angelegt, dass sie den gemäss den Szenarien errechneten dynamischen Druckeinwirkungen widerstehen kann.

### **Zone mit geringer Gefahr**

Innerhalb dieser Zone muss für einen Neubau oder für die Änderung einer bestehenden Baute, welche die Wohnfläche vergrössert oder eine Zweckänderung bewirkt, folgendes unternommen werden:

- bei Erdrutschungen und ähnlichen Ereignissen gelten dieselben minimalen baulichen Massnahmen wie in der Zone mit mittlerer Gefahr für Bauten mit einem Volumen von 700 m<sup>3</sup> oder mehr nach SIA. Der Gesuchsteller kann jedoch aufgrund eines geologischen Gutachtens eine Ausnahme geltend machen.
- bei Steinschlag oder ähnlichen Ereignissen, legt der Gesuchsteller dem Baugesuch einen Vorschlag für individuelle Schutzmassnahmen bei: Verstärkung der bergseitigen Mauer, Verkleinerung der Öffnungen, innere und äussere Installationen, usw. Die Massnahmen hängen von der Lage und der Ausrichtung des Gebäudes gegenüber der Gefahrenquelle ab. Sie müssen von der kantonalen Fachstelle bewilligt werden.

### **Zone mit sehr geringer Gefahr**

Innerhalb dieser Zone muss für einen Neubau oder für die Änderung einer bestehenden Baute, welche die Wohnfläche vergrössert oder eine Zweckänderung bewirkt, die Vormeinung der kantonalen Fachstelle eingeholt werden.

Projekte zum Bau und zur Änderung/Renovation von Bauwerken der Klasse III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich untersagt. Bauwerke der Klasse II, in denen es zu grossen Menschenansammlungen kommt (Schulen, Mehrzweckhallen, Ferienlagerhäuser, usw.) können auf Weisung der kantonalen Fachstelle Gegenstand besonderer Schutzmassnahmen sein.

---

### **VI Erdbebengefahr**

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren Bauens. In den empfindlichen Siedlungs- und Industriezonen erstellt die Gemeinde eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III sowie Bauwerke, die der Störfallverordnung (StFV) unterstehen, durch die SIA-Norm 261 verlangt. Gemäss Art. 24, 36 und 42 der kantonalen Bauverordnung müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260 und folgende berücksichtigen. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen und Gebäuden mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbebengutachten mittels kantonalen Formularen beizulegen.

\*\*\*\*\*

JUNI 2010