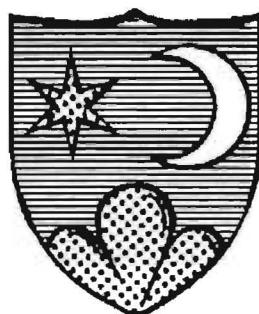


GEMEINDE GAMPEL

KANTON WALLIS



## BAU- UND ZONENREGLEMENT Gampel

Die Gemeinde Gampel erlässt,  
gestützt auf das Baugesetz vom 08. Februar 1996 und  
die Bauverordnung vom 02. Oktober 1996,  
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.

Gampel, 27. MAI 2002

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom ..., 10. April 2002

Siegelgebühr: Fr. .... 150,-

Bestätigt:

Der Stadtschreiber:



AREAPLAN

RAUMPLANUNG, SIEDLUNGSGESTALTUNG  
UMWELTKOORDINATION, BERATUNG, AG

Wehri, 3945 GAMPEL  
Tel. 027 / 932 32 10  
Fax 027 / 932 32 71  
E-Mail: areaplan@rhone.ch

Gampel im Mai 2002

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BAU- UND ZONENREGLEMENT GEMEINDE GAMPEL .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....</b>                | <b>1</b>  |
| ART. 01 ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH ..... | 1         |
| ART. 02 ZWECK .....                                    | 1         |
| ART. 03 VOLLZUG .....                                  | 1         |
| ART. 04 VERANTWORTUNG .....                            | 1         |
| <b>II. PLANUNGSMITTEL .....</b>                        | <b>2</b>  |
| ART. 05 REGLEMENTE UND PLÄNE .....                     | 2         |
| ART. 06 RICHTPLAN .....                                | 2         |
| ART. 07 ZONENNUTZUNGSPLAN .....                        | 2         |
| ART. 08 ERSCHLIESSUNGS- UND VERSORGUNGSPLÄNE .....     | 3         |
| ART. 09 SONDERNUTZUNGSPLÄNE .....                      | 4         |
| ART. 10 PLANUNGSZONEN .....                            | 5         |
| ART. 11 BAUSPERRE .....                                | 5         |
| <b>III. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN .....</b>                | <b>5</b>  |
| ART. 12 GRENZABSTAND .....                             | 5         |
| ART. 13 GEBÄUDEABSTAND .....                           | 6         |
| ART. 14 NÄHER- UND GRENZBAURECHT .....                 | 6         |
| ART. 15 NIVEAULINIEN .....                             | 6         |
| ART. 16 GEBÄUDELÄNGE .....                             | 7         |
| ART. 17 GEWACHSENER BODEN .....                        | 7         |
| ART. 18 GEBÄUDEHÖHE .....                              | 7         |
| ART. 19 GESCHOSSZAHL, VOLLGESCHOSS .....               | 8         |
| ART. 20 UNTERIRDISCHE BAUTEN .....                     | 8         |
| <b>IV. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN .....</b>               | <b>8</b>  |
| <b>1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG .....</b>            | <b>8</b>  |
| ART. 21 BAUGEBIET .....                                | 8         |
| ART. 22 BAULANDERSCHLIESSUNG, BAUREIFE .....           | 9         |
| ART. 23 STUFEN DER ERSCHLIESSUNG .....                 | 9         |
| ART. 24 BAUTEN AUF UNERSCHLOSSENEM GEBIET .....        | 10        |
| ART. 25 LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG .....        | 10        |
| <b>2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN .....</b>                | <b>10</b> |
| ART. 26 FESTIGKEIT .....                               | 10        |
| ART. 27 UNTERHALT DER BAUTEN .....                     | 11        |
| ART. 28 BAUSTELLEN, BAUARBEITEN .....                  | 11        |
| ART. 29 BENÜTZUNG ÖFFENTLICHEN GRUNDSES .....          | 11        |
| ART. 30 DACHWASSER UND SCHNEEFÄNGER .....              | 11        |
| ART. 31 SCHNEERÄUMUNG .....                            | 12        |
| ART. 32 FEUERPOLIZEI, BRANDSCHUTZ .....                | 12        |
| ART. 33 SCHUTZ VOR NATURGEFAHREN .....                 | 12        |

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN .....</b>                                            | <b>13</b> |
| ART. 34 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN .....                                                          | 13        |
| ART. 35 BEHINDERTENGERECHTES BAUEN.....                                                         | 13        |
| ART. 36 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN.....                                                         | 13        |
| ART. 37 ISOLATION, ENERGIESPARMASSNAHMEN .....                                                  | 14        |
| ART. 38 KINDERSPIELPLÄTZE .....                                                                 | 14        |
| ART. 39 SANITÄRE ANLAGEN .....                                                                  | 14        |
| ART. 40 LÜFTUNGSANLAGEN .....                                                                   | 14        |
| ART. 41 MIST- UND JAUCHEGRUBEN .....                                                            | 15        |
| ART. 41 QUELLSCHUTZZONEN .....                                                                  | 15        |
| ART. 43 UMWELT- UND GEWÄSSERSCHUTZ .....                                                        | 15        |
| <b>4. ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ.....</b>                                                  | <b>16</b> |
| ART. 44 ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ .....                                                   | 16        |
| ART. 45 KOMMUNALE INVENTARE .....                                                               | 16        |
| ART. 46 SCHÜTZENSWERTE OBJEKTE .....                                                            | 17        |
| ART. 47 AUSSICHTSSCHUTZ .....                                                                   | 17        |
| ART. 48 ORIENTIERUNG DER BAUTEN .....                                                           | 17        |
| ART. 49 FENSTERÖFFNUNGEN.....                                                                   | 17        |
| ART. 50 BEDACHUNG UND DACHAUSBAUTEN .....                                                       | 18        |
| ART. 51 KNIESTOCKGESTALTUNG .....                                                               | 18        |
| ART. 52 ANTENNEN UND REKLAMEEINRICHTUNGEN .....                                                 | 19        |
| ART. 53 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN .....                                                        | 19        |
| ART. 54 SCHUTZ VON WASSERLAUFEN .....                                                           | 19        |
| ART. 55 SCHUTZ VON HECKEN/FELDGEHÖLZEN .....                                                    | 19        |
| ART. 56 SCHUTZ DES WALDAREALS UND DER BAUMBESTÄNDEN .....                                       | 20        |
| <b>5. STRASSEN UND BAULINIEN .....</b>                                                          | <b>20</b> |
| ART. 57 BAULINIENPLAN .....                                                                     | 20        |
| ART. 58 BAUVERBOT ZWISCHEN BAULINIEN.....                                                       | 21        |
| ART. 59 VORSPRINGENDE GEBÄUDETEILE .....                                                        | 21        |
| ART. 60 PARKIERUNG.....                                                                         | 21        |
| ART. 61 AUSFAHRDEN, GARAGENVORPLÄTZE .....                                                      | 22        |
| ART. 62 PRIVATE STRASSEN UND WEGE.....                                                          | 23        |
| <b>V. ZONENVORSCHRIFTEN.....</b>                                                                | <b>24</b> |
| <b>1. ZONENEINTEILUNG UND ETAPPEN .....</b>                                                     | <b>24</b> |
| ART. 63 ZONENEINTEILUNG .....                                                                   | 24        |
| <b>2. ZONENORDNUNG.....</b>                                                                     | <b>25</b> |
| <b>a) BAUZONEN.....</b>                                                                         | <b>25</b> |
| ART. 64 DORFZONE .....                                                                          | 25        |
| ART. 65 DORFERWEITERUNGSZONE .....                                                              | 26        |
| ART. 66 KERNZONE .....                                                                          | 26        |
| ART. 67 WOHNZONE W2 .....                                                                       | 27        |
| ART. 68 WOHNZONE W3 .....                                                                       | 27        |
| ART. 69 WOHN- UND GEWERBEZONE WG3 .....                                                         | 27        |
| ART. 70 WOHNZONE W4 .....                                                                       | 28        |
| ART. 71 FERIENHAUSZONE F1 2. ERSCHLIESSUNGSETAPPE .....                                         | 28        |
| ART. 72 FERIENHAUSZONE F1 QP 2. ERSCHLIESSUNGSETAPPE, F1 LEB QP (2. ERSCHLIESSUNGSETAPPE) ..... | 29        |
| ART. 73 FERIENHAUSZONE F2 .....                                                                 | 29        |
| ART. 74 ZONE FÜR TOURISTISCHE BAUTEN UND ANLAGEN .....                                          | 30        |

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| ART. 75 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN.....     | 30        |
| ART. 76 ZONE HELIKOPTERFLUGFELD.....                     | 30        |
| ART. 77 GEWERBEZONE.....                                 | 31        |
| ART. 78 INDUSTRIEZONE .....                              | 31        |
| ART. 79 PARKIERUNG/VERKEHRSANLAGEN .....                 | 31        |
| ART. 80 FREIHALTEZONE/SCHUTZZONE .....                   | 31        |
| <br>                                                     |           |
| <b>b) LANDWIRTSCHAFTSZONEN .....</b>                     | <b>32</b> |
| ART. 81 LANDWIRTSCHAFTSZONEN.....                        | 32        |
| ART. 82 GESCHÜTZTE LANDWIRTSCHAFTSZONE.....              | 32        |
| <br>                                                     |           |
| <b>c) SCHUTZZONEN.....</b>                               | <b>32</b> |
| ART. 83 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZZONEN.....           | 32        |
| ART. 84 BEDEUTUNG DER SCHUTZZONEN .....                  | 33        |
| <br>                                                     |           |
| <b>d) WEITERE ZONEN.....</b>                             | <b>33</b> |
| ART. 85 ZONE FÜR SPORT UND ERHOLUNG .....                | 33        |
| ART. 86 CAMPINGZONE .....                                | 33        |
| ART. 87 ZONE FÜR FAMILIENGÄRten .....                    | 34        |
| ART. 88 DEPONIEZONE.....                                 | 34        |
| ART. 89 SKIPISTEN.....                                   | 34        |
| ART. 90 ZONE DEREN NUTZUNG NOCH NICHT BESTIMMT IST ..... | 35        |
| ART. 91 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET .....                     | 35        |
| <br>                                                     |           |
| <b>VI. DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN .....</b>            | <b>35</b> |
| ART. 92 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....                    | 35        |
| <br>                                                     |           |
| <b>VII. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN .....</b>         | <b>35</b> |
| ART. 93 AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN .....                      | 35        |
| ART. 94 ALTRECHTLCHE BAUTEN.....                         | 36        |
| ART. 95 GEBÜHREN .....                                   | 36        |
| ART. 96 ÜBERTRETUNGEN.....                               | 36        |
| ART. 97 HERSTELLUNG DES GESETZMÄSSIGEN ZUSTANDES.....    | 36        |
| ART. 98 INKRAFTTREten .....                              | 37        |

# BAU- UND ZONENREGLEMENT GEMEINDE GAMPEL

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art.1

#### Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

- a) Das Baureglement und die Planungsmittel finden Anwendung für das gesamte Gemeindegebiet.
- b) Die Bau- und Zonenvorschriften finden Anwendung für die Errichtung und Änderung von Bauten, Tiefbauten und öffentlichen Werken.  
Eine Änderung liegt namentlich dann vor, wenn Bauten und Anlagen umgestaltet, erweitert, umgebaut oder einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden.
- c) Das Baureglement stützt sich auf die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Raumplanung, das Bauwesen und die damit verwandten Rechtsbereiche.

### Art. 2

#### Zweck

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete,
- b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde,
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
- d) zweckmässige Verwendung öffentlicher Mittel,
- e) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

### Art. 3

#### Vollzug

Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.

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

### Art. 4

#### Verantwortung

Für die Einhaltung der Bauvorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen ist die Bauherrschaft verantwortlich.

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

## II. PLANUNGSMITTEL

### Art. 5

#### Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) Reglemente

- Bau- und Zonenreglement
- Abwasserreglement
- Reglement der Wasserversorgung
- Kehrichtreglement
- Reglement zum Energiesparen
- Regl. zur Verhinderung der Vergandung und der Einschränkung des freien Weidganges
- Reglement über die Benutzung von öffentlichen Strassen und Plätzen
- Polizeireglement

b) Pläne

- Richtpläne
- Zonennutzungspläne Gemeinde Gampel
- Erschliessungs- und Versorgungspläne
  - Verkehrsplan
  - Plan über die Infrastruktur (Wasser, Kanalisation)
  - Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
  - Plan über die Fuss- und Wanderwege

c) Je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:

- Sondernutzungspläne (Art 12 kant. RPG)
- Strassen und Baulinienpläne
- Pläne zu Baulandumlegungen

### Art. 6

#### Richtplan

Der Gemeinderat kann Richtpläne erlassen. Sie zeigen die anzustrebende Entwicklung innerhalb eines noch überschaubaren Zeitraumes (25 Jahre) in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung sowie weiteren Bereichen auf. Sie können Angaben über die wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.

Sie haben keinerlei Rechtskraft und bedeuten für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung ihrer Rechte.

### Art. 7

#### Zonennutzungsplan

Der Zonennutzungsplan bildet integrierender Bestandteil des Bau- und Zonenreglements und muss durch die Urversammlung genehmigt und vom Staatsrat homologiert werden. Er ist für **jedermann verbindlich**.

Der Zonennutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz (kRPG) mindestens festlegen:

a) Bauzonen (Art. 21 kRPG)

Der Zonennutzungsplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet ab. Er teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete im Siedlungsbereich. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- weitgehend überbaut ist oder
- voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

**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 und umfassen namentlich 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 bewirtschaftet 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**

Zusätzlich können gemäss Art. 18 RPG weitere Zonen namentlich für öffentliche Bauten und Anlagen, für Maiensässzonen, Zonen für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

**e) Der Zonennutzungsplan kann auch Gebiete beinhalten, deren Nutzungen noch nicht bestimmt ist oder solche, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird.**

**Art. 8**

**Erschliessungs- und Versorgungspläne**

Verkehrsplan

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.

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Verkehrsplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden (vgl. kant. Strassengesetz).

Plan über die Infrastruktur

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 Versorgungsplan/Infrastrukturplan hat nur empfehlenden Charakter.

Fuss- und Wanderwege (Art. 4 FWG VS)

**a) Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:**

- . die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
- . die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

**b) Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz des Fuss- und Wanderwegnetzes sind Aufgabe der Gemeinde. Sie unterliegen der Genehmigung durch das Umwelt- und Raumplanungsdepartement.**

**c) Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen; sie ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.**

- d) Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art. 21 RPV)

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

## Art. 9

### Sondernutzungspläne

Sondernutzungsplanungen werden in den vom Zonennutzungsplan festgelegten Gebieten erarbeitet, wobei der Gemeinderat diese aus Zweckmässigkeitsgründen in beschränktem Rahmen ausweiten, bzw. einengen kann. Zudem ist der Gemeinderat befugt, in klar abgegrenzten Teilen des Baugebietes die Erarbeitung weiterer Sondernutzungspläne zu beschliessen.

Die Sondernutzungsplanung vervollständigt die Nutzungsplanung. Sie ist Bestandteil der Nutzungsplanung und hat sich nach deren Vorgaben zu richten. 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 bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassen der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauwerke.

Quartierpläne werden je nach Bedarf durch die Gemeinde in Auftrag gegeben. Sie können auch auf Begehren von einem oder mehreren Grundeigentümern verlangt werden.

Der Quartierplan ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und schliesst die Überbauung des Areals nach der baurechtlichen Grundordnung (Zonennutzungsplan) aus.

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.

Werden die Vorschriften des Zonennutzungsplanes und des Bau- und Zonenreglements eingehalten, ist für Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen richtet sich das Verfahren nach Artikel 33 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 23. Januar 1987.

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung verbinden.

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

## Art. 10

### Planungszonen

Müssen Nutzungspläne 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 Nutzungspläne beeinträchtigen könnte.

Planungszonen können vom **Gemeinderat auf Maximum zwei Jahre** bestimmt werden. Diese Frist kann von der **Urversammlung bis auf Maximum fünf Jahre** verlängert werden.

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

## Art. 11

### Bausperre

Der Gemeinderat kann, nach der Eröffnung des Auflageverfahrens für Zonennutzungspläne, Bauvorhaben allgemein oder im Einzelfall entschädigungslos verbieten, wenn sie den im Entwurf vorliegenden Plänen oder Vorschriften widersprechen.

Die Bausperre ist auf **eine Frist von sechs Monaten** begrenzt. Der Staatsrat kann diese Frist um **höchstens sechs Monate verlängern**.

## III. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

### Art. 12

#### Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen jedem Punkt einer Fassade und der Grundstücksgrenze (Art. 10, Abs. 1 BauG). Er beträgt ein Drittel der Fassadenhöhe, mindestens aber drei Meter von jedem Punkt der Fassade (Art. 22, Abs. 1, BauG) und darf auf der gesamten Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

Bei Gebäuden wird zwischen dem kleinen und grossen Grenzabstand unterschieden:

- ⇒ kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten (Seitenfassade) und der Rückfassade.
- ⇒ grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Fassade bis zu jedem Punkt 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 Längsfassade eines Gebäudes.

Lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. In begründeten Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherr wesentliche Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen. Er darf nicht auf der Nordseite eines Gebäudes angenommen werden.

Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie zu stehen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden.

#### Ausnahmen

Über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50 m mit einberechnet (Art. 22, Abs. 2 BauG).

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand gemessen ab äusserem Gebäudeteil 2 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.30 m Firsthöhe und eine Grundfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

**Wintergärten** auf der Seite des kleinen Grenzabstandes dürfen den feuerpolizeilichen minimalen Grenzabstand um 1.50 m unterschreiten, sofern ihre Länge im Maximum ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge beträgt.

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 ihre Länge im Maximum ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge beträgt. In allen anderen Fällen gilt der Wintergarten nicht mehr als Vorbau, sondern ist Teil des Hauptgebäudes.

Für nachträglich an bestehenden Bauten anzubringende Balkonverglasungen entscheidet der Gemeinderat von Fall zu Fall.

Beim Hauptbau vorkragenden **Untergeschossen** sowie **eingeschossigen Anbauten** muss der grosse Grenzabstand nicht eingehalten werden. Massgebend ist der kleine Grenzabstand.

#### Grenzabstand gegenüber Baulinien

Gegenüber Strassen wird der Grenzabstand durch das Strassengesetz oder durch die Baulinien festgesetzten Abstände ersetzt. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 59 (vorspringende Gebäudeteile). Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 57 e. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden.

### **Art. 13**

#### **Gebäudeabstand**

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

Bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der minimalen vorgeschriebenen Grenzabstände.

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein altrechtliches Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

### **Art. 14**

#### **Näher- und Grenzbaurecht**

Durch die Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes auf die beiden Grundstücke verteilt werden.

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden. Werden die Bauten nicht gleichzeitig erstellt, müssen beide Bauten in sich eigene Häuser sein und einen eigenen Giebel aufweisen.

Die Vereinbarungen/Dienstbarkeiten sind zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie dieser Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

Vorbehalten bleiben die kantonalen feuerpolizeilichen Vorschriften.

### **Art. 15**

#### **Niveaulinien**

Die Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an. Die Höhe der Bauten und Anlagen hat sich nach der Höhe der Niveaulinie zu richten. Dies trifft jedoch nur für

Fassaden entlang der Strasse zu. Für der Strasse abgewandte Fassaden bemisst sich die Gebäudehöhe gemäss Art. 18.

## Art. 16

### Gebäudelänge

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Sie wird für jede Zone einzeln festgelegt.

Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion auf eine Parallelle zur Hauptfassade.

Die Gebäudelänge reduziert sich um das Mass der Rückversetzungen.

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. Die Mehrlänge darf nicht mehr als 1/3 der zulässigen Gebäudelänge betragen.

Gegenüber Baulinien, Wäldern und Gewässern findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung.

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

## Art. 17

### Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden ist die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden ist. Bei Abgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden.

Der Gemeinderat kann zudem als gewachsener Boden bezeichnen:

- ⇒ bewilligte Terrainaufschüttungen, welche den umgebenden natürlichen Geländeverlauf nicht überragen, insofern sie Vertiefungen, Gräben und Mulden ausfüllen;
- ⇒ die durchschnittliche Geländelinie bei geringfügig unregelmässigem Geländevertlauf.

## Art. 18

### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird sowohl als Seitenhöhe wie als Firsthöhe festgelegt:

- Die Seitenhöhe ist die Entfernung vom gewachsenen Boden bis zur Oberkante der Fusspfette, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachrandes bzw. der Brüstung.
- Die Firsthöhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zur Oberkante der Firstpfette, bei Flachdächern bis zur Oberkante der obersten Decke.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom natürlich gewachsenen oder vom bearbeiteten Boden, falls dieser tiefer liegt, bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Fuss- bzw. Firstpfette und für Flachdächer bis zur Oberkante der Brüstung bzw. der Oberkante der obersten Decke.

Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Giebelfelder und Abgrabungen für Garageneinfahrten (Kollektivabstellplätze /garagen) und für Hauszugänge werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

## Art. 19

### Geschosszahl, Vollgeschoss

Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist jedes Erd- oder Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Außenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder fertigem Terrain herausragt.

Das Dach- oder Attikageschoss ist dann als Vollgeschoss mitzurechnen, wenn:

- seine Fläche mehr als zwei Dritteln der bewohnbaren Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt;
- seine Kniestockhöhe ab OK fertig Boden bis OK Fußpfette mehr als 1.20 m Höhe beträgt. Bei zurückgesetzten Fassaden darf die Kniestockhöhe auf max. 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden.

Attikageschosse müssen unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt oberste Decke Dachhaut-Aussenwand zurückliegen ansonsten das Attikageschoss als Vollgeschoss angerechnet wird. Ausnahmen sind für Liftbauten und Treppenhaus zulässig.

Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

## Art. 20

### Unterirdische Bauten

Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu stehen kommen, dürfen unter Vorbehalt des Strassengesetzes an die Grenze gebaut werden.

## IV. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### 1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

#### Art. 21

##### Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

###### a) Bauzone 1. Erschliessungs - Etappe

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

###### b) Bauzone 2. Erschliessungs - Etappe

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 der 2. Erschliessungs - Etappe ein Grundstück nach Artikel 22 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 Zuordnung der Bauzone der 2. Erschliessungs - Etappe in die 1. Erschliessungs - Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Grob-

erschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen oder den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

Die Anwendung des Mehrwertverfahrens gemäss Grundeigentümerbeitragsdekrete des Kanton Wallis vom 15. November 1988 bleibt vorbehalten.

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

## Art. 22

### Baulanderschliessung, Baureife

Die Gemeinden bestimmen den Grad der Erschliessung jeder Zone und erstellen eine Übersicht über den Stand der Erschliessung bei der Anpassung der Zonennutzungspläne (Art 14 kRPG, Abs. 1).

Der Gemeinderat erstellt das Erschliessungsprogramm in Form eines öffentlichen Dokumentes Bauzonen innert der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist, 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).

Die Gemeinden erschliessen die Bauzonen innert der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist und können zu diesem Zweck, soweit erforderlich, Landumlegungen, Grenzbereinigungen und die Errichtung, Umwandlung oder Ablösung von Dienstbarkeiten beschliessen (Art 14 kRPG, Abs. 3).

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

Es besteht nur Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist (Art. 9 und 23 BauV VS). 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)

Vorbehalten bleiben die ergänzenden Bestimmungen in Art. 14 und 15 kRPG.

## Art. 23

### Stufen der Erschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

#### a) Groberschliessung

Die Groberschliessung ist Sache der Gemeinde und besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit Sammelstrassen sowie mit den Hauptträgern der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen.

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

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

#### b) Feinerschliessung

Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung und ist Sache der Grundeigentümer.

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

## Art. 24

### Bauten auf unerschlossenem Gebiet

In unerschlossenem Gebiet kann in folgenden Fällen ein Baugesuch bewilligt werden:

- bei Zweckbauten von öffentlichem Interesse;
- bei land- und forstwirtschaftliche Bauten;
- bei standortbedingten Bauten;
- bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als 2 Jahre bestehen bleiben.

Die Abwässer müssen in jedem Fall einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechtes.

## Art. 25

### Landumlegung und Grenzregulierung

- a) Die Landumlegung besteht in der Zusammenlegung der Grundgüter eines bestimmten Gebietes und in der gerechten Neuverteilung des Grundeigentums und der damit verbundenen dringlichen Rechte. Sie dient dem Ziel, gesamthaft für die Eigentümer eine bessere Bodennutzung zu ermöglichen und eine zweckmässige Verwirklichung der Zonennutzungspläne sicherzustellen.

Unter Vorbehalt der Genehmigung des Staatsrates wird laut Art. 17 kRPG das Umlegungsverfahren eingeleitet:

- durch **Beschluss der Mehrheit der Eigentümer**, denen die Mehrheit des beteiligten Bodens gehört, oder
- durch **Beschluss des Gemeinderates** von Amtes wegen.

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kant. Gesetzes vom 16. November 1989 über die Landumlegung und die Grenzregulierung.

- b) Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse einer rationellen Überbauung und Bewirtschaftung fest.

Sie wird laut Art. 18 kRPG eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kant. Gesetzes vom 16. November 1989 über die Landumlegung und die Grenzregulierung.

## 2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

### Art. 26

#### Festigkeit

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Bestehende Gebäude dürfen nicht erhöht werden, wenn die vorhandenen Tragelemente nicht die nötige Festigkeit (statische Belastbarkeit) aufweisen.

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

## Art. 27

### Unterhalt der Bauten

Bauten und Anlagen sind vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere noch fremdes Eigentum gefährdet werden, noch das äussere Erscheinungsbild zu beanstanden ist. Bei drohender Gefahr muss er sofort die nötigen Sicherheitsmassnahmen treffen.

Der Gemeinderat kann anordnen, dass solche schadhaften Einrichtungen instand gestellt werden. Wird die Anordnung nicht in angemessener Frist befolgt, kann er mangelhafte Einrichtungen auf Kosten der Eigentümer instand stellen oder abbrechen lassen.

## Art. 28

### Baustellen, Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Diese Massnahmen umfassen auch den Schutz vor erheblichen, vermeidbaren Belästigungen wie Baulärm, Staub und Erschütterungen im Rahmen der dem Entwicklungsstand anzupassenden technischen Möglichkeiten und rechtlichen Normen.

Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen, und besondere Sicherheitsmassnahmen wie Bauzäune, Abschrankungen, Beleuchtungen anordnen.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrichtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind direkt auf eine hierfür geeignete bewilligte Deponie zu führen.

## Art. 29

### Benützung öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Baustellen-Installationen aller Art ist mit Bewilligung des Gemeinderates gegen eine von ihm zu bestimmende Gebühr zulässig. Er kann die zur Sicherheit und Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs notwendigen Auflagen machen.

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.

Die zur Sicherheit aller Strassenbenützer und Passanten erforderlichen Abschrankungen und Fangdächer im Bereich von Gerüstungen und schwebenden Lasten sind unaufgefordert zu erstellen.

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

## Art. 30

### Dachwasser und Schneefänger

Im Bereich von Strassen und Plätzen, in denen öffentliche Ableitungskanäle bestehen, muss das Niederschlagswasser und das Sickerwasser direkt ins Entwässerungssystem eingeleitet oder einem Sickerschacht zugeführt werden. **Es ist untersagt, das Dach- und Sickerwasser einer öffentlichen Kanalisation zuzuführen.** Ebenso darf das Niederschlagswasser von Dächern, Sickerwasser und Abwasser von Grundstücken nicht über öffentliche Stassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

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.

Auf geneigten Dächern sind geeignete Schneefangvorrichtungen obligatorisch. Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.

Für Schäden und Unfälle, die aus Nicht-beachten dieser Vorschriften erfolgen, haftet der Eigentümer. Diese Bestimmung gilt auch für bestehende Gebäude.

### **Art. 31**

#### **Schneeräumung**

Die Räumung der Ein- und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen. Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benutzt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

### **Art. 32**

#### **Feuerpolizei, Brandschutz**

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

Das Dach muss aus dem Gebäudeinnern über einen Ausstieg zu Revisionszwecken und für den Kaminfegerdienst betreten werden können.

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

### **Art. 33**

#### **Schutz vor Naturgefahren**

Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz und Eissturz bedroht sind. Sie werden im Zonennutzungsplan mit hinweisendem Charakter aufgeführt. Sie werden wie folgt unterschieden:

Gefahrengebiet rot (Verbotsbereich): Diese Gebiete sind erheblichen Gefahren ausgesetzt. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäß erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z.B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ist untersagt.

Gefahrengebiet blau (Gebotsbereich): Diese Gebiete weisen eine mittlere und eher seltene Gefahr auf. Diese kann mittels baulichen Massnahmen erheblich verringert werden. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäß erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinaus gehen (Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten, Neubauten), sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Bauten mit grossen Menschen-ansammlungen wie Restaurants, Schulen usw. sind nicht erlaubt.

Für jeden Neu- oder Umbau im Einflussbereich des Steinschlaggefahrenegebietes „Rots Härdji“ muss mit der Einreichung des Baugesuches ein geologisches Gutachten erstellt werden. In diesem Gutachten sind aufgrund der Beschaffenheit des Geländes und der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Massnahmen aufzuzeigen.

Der Gemeinderat ist berechtigt, Objektschutzmassnahmen, wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes zu verlangen. Ferner kann er im Falle

ausserordentlich schwerer Gefahr weitere Massnahmen (z.B. Evakuierung) zur Sicherung von Mensch und Tier anordnen.

Gefahrengebiet gelb (Hinweisgebiet): Sind Gebiete mit geringer Gefährdung. Massnahmenplanung für sensible Objekte (öffentliche Bauten und Anlagen) drängen sich auf.

### 3. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

#### Art. 34

##### 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.

Massgebend sind die kantonalen Vorschriften. Neubauten sollen, wenn immer möglich, so erstellt werden, dass den Wohnräumen Besonnung und Ausblick gewährleistet wird.

#### Art. 35

##### Behindertengerechtes Bauen

Bauten und Anlagen, die nach ihren Zweck auch behinderten und älteren Personen dienen sollen, sind möglichst so zu gestalten, dass sie für diese gut zugänglich und benutzbar sind. Das Nähere bestimmt die Gesetzgebung über die Eingliederung behinderter Menschen (Richtlinien des Kanton Wallis vom 28. Oktober 1993 zuhanden der zuständigen Gemeinde- und Kantonsbehörden betreffend das behindertengerechte Bauen).

#### Art. 36

##### Emissionen und Immissionen

###### a) Grundsatz

Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen (Art. 20 BauG VS).

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

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn der bestimmungsgemässe Gebrauch einer Baute oder Anlage für die Nachbarschaft eine übermässige Einwirkung zur Folge hätte.

###### b) Lärm

Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV) massgebend.

###### 1. Lärm-Empfindlichkeitsstufen

Soweit im Zonennutzungsplan nichts abweichendes festgelegt ist, gelten die in der Zonenordnung, gemäss Lärmschutz-Verordnung, zugeordneten Lärm-Empfindlichkeitsstufen.

Im übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutzverordnung.

Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

## 2. Immissionsgrade

Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Als mässig störend gelten immissionsarme Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

## c) Luft

Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung des Bundes vom 16. Dezember 1985 (LRV).

## **Art. 37**

### **Isolation, Energiesparmassnahmen**

Bauten und Anlagen sind energiesparend auszuführen. Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Kälte fachgerecht isoliert werden (siehe Gemeindereglement zum Energiespargesetz).

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird.

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen vorgenommen werden, namentlich bei Fassadenrenovationen und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiespargesetzes vom 11. März 1987, im besonderen Art. 11 bis 16. Die entsprechenden Ausführungsbestimmungen sind im Gemeindereglement zum Energiespargesetz enthalten.

## **Art. 38**

### **Kinderspielplätze**

Bei Wohnhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind geeignete Kinderspielplätze auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 15 % der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 60.0 m<sup>2</sup> ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig anderen Zwecken dienen.

Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Ausgang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

## **Art. 39**

### **Sanitäre Anlagen**

Für jede Wohnung sind eigene sanitäre Anlagen zu erstellen (Toiletten, Badezimmer).

Für Restaurants, öffentliche Versammlungslokale usw. gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. Gesetz vom 17. Februar 1995 und Verordnung vom 18. Dezember 1996 über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken).

## **Art. 40**

### **Lüftungsanlagen**

Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als 2.50 m über dem Boden angebracht werden.

## Art. 41

### Mist- und Jauchegruben

- a) Misthöfe müssen mit undurchlässigen Umfassungsmauern umgeben werden. Die Jauche muss in geschlossenen Gruben gesammelt werden. Mist und Jauche müssen landwirtschaftlich verwertet werden. Mist- und Jauchegruben müssen so angelegt und ausgestattet sein, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet oder eingedeckt sein.
- b) Über eventuelle Aufhebung oder Sanierung solcher bestehender Anlagen in Wohnbereichen entscheidet der Gemeinderat. Die Neuerstellung von Mist- und Jauchegruben in den Wohnzonen ist nicht gestattet.
- c) Für die Neuerstellung entsprechender Anlagen ist eine Bewilligung der Gemeinden einzuholen. Diese setzt auch die einzuhaltenden Abstände gegenüber Wohnbauten fest.
- d) Das Ableiten von Jauche auf die Strasse und auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

## Art. 42

### Quellschutzzonen

- a) Die Quell- und Grundwasserschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen. Diese Zielsetzungen bedingen Nutzungsbeschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen (Zone S1, S2, S3).
- b) Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidg. und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen.
- c) Wenn notwendig, erstellt die Gemeinde ein eigenes Reglement für die Schutzzonen.
- d) **ZONE S1:** Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Nur Gründüngen ist gestattet.  
**ZONE S2:** Sie dient zum Schutz der Quelle vor Verunreinigungen. Grundsätzlich gelten in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.
- e) **ZONE S3:** Sie hat die Funktion einer Pufferzone zwischen der Schutzzone S2 und dem übrigen Gemeindegebiet. Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.
- f) Alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen müssen den eidg. Vorschriften zum Fassungsschutz entsprechen.
- g) Alle Projekte innerhalb dieser Schutzzonen müssen der Dienststelle für Umweltschutz unterbreitet werden.

## Art. 43

### Umwelt- und Gewässerschutz

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

## 4. ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

### Art. 44

#### Ortsbild- und Landschaftsschutz

- a) Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Stellung, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung derart einordnen (Art. 17, Abs. 1, BauG VS) dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.  
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 (Art. 17, Abs. 2, BauG VS).
- c) Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- oder Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden (Art. 17, Abs. 3, BauG VS).  
Sie kann allenfalls verlangen, dass Materialdepots und alle anderen Einrichtungen oder Anlagen, deren Anblick Anstoss erregt, verdeckt oder beseitigt werden.
- d) Besonders schutzwürdige Objekte (Art. 18, Abs. 1, BauG VS)
  - 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) Besonders schutzwürdige Objekte dürfen weder nachteilig verändert, noch abgebrochen, noch durch Veränderung ihrer Umgebung beeinträchtigt werden (Art. 18, Abs. 2, BauG VS).

### Art. 45

#### Kommunale Inventare

- a) Die Gemeinden erstellen in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen die in Art. 18 des kantonalen Baugesetzes vom 08. 02. 1996 vorgesehenen Inventare für besonders schützenswerte Objekte. Das Verfahren richtet sich nach Art. 12ff der Bauverordnung vom 02. 10. 1996 des Kanton Wallis.
- b) Die aufgrund besonderer Gesetzgebung des Bundes und des Kantons erstellten Inventare bleiben vorbehalten. Objekte deren Schutz noch nicht geregelt ist, können im Baubewilligungsverfahren besonderen Nebenbestimmungen unterstellt werden.

## Art. 46

### Schützenswerte Objekte

- a) Die Gemeinde Gampel hat ein Inventar der schützenswerten Objekte und Ortsbilder für Gampel und Jeizinen erstellt ( Anhang zum Ortsplanungsbericht 1975: Inventar der schützenswerten Bauten).
- b) Bei dem vom Amt für Denkmalpflege als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten handelt es sich um Kulturdenkmäler (Plan Gemeindekanzlei Gampel). Sie bilden integrierenden Bestandteil der Schutzzonen im Sinne von Art. 23 kRPG.

#### Schützenswerte Kulturdenkmäler (besonders wertvoll)

Bei den als schützenswert bezeichneten Bauten (rot eingefärbt) handelt es sich um besonders repräsentative Zeugen unseres architektonischen Erbes. Bei Baugesuchen, die diese Bauten bzw. ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung der zuständigen Behörde weder abgebrochen noch umgebaut werden.

#### Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Gesamtform wichtig für das Ortsbild)

Bei den gelb eingefärbten Gebäuden handelt es sich um Bauten, deren Wichtigkeit in erster Linie in ihrer Bedeutung für das Ortsbild liegt. Die Erhaltung ihrer Identität und eine schonende Nutzung sind zu gewährleisten. Auf Wunsch der Gemeinde halten sich Heimatschutz und Denkmalpflege für Beratungen zur Verfügung. Umbauten, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu behandeln.

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

## Art. 47

### Aussichtsschutz

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

## Art. 48

### Orientierung der Bauten

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

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

## Art. 49

### Fensteröffnungen

In der erhaltenswerten Dorfzone sind die Fenstergrößen, die Fenstergliederung und die Fensteranordnung den umliegenden Bauten anzupassen.

Neue Fensteröffnungen in Altbauten sind gestattet, wenn sie den Charakter des Gebäudes wahren. Aussenseitige Fensterfutter und Fensterverkleidungen sind nicht erlaubt. Dasselbe gilt auch für Türen.

Neue Fensteröffnungen in Altbauten aus Holz sind mit einem Seiten- bzw. Mittelpfosten von mindestens 10 cm Breite zu versehen.

## Art. 50

### Bedachung und Dachausbauten

- a) Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt für Gampel in der Regel 40 - 60 % (21.8° -30.9°), für Jeizinen 40-50% (21.8° - 26.5°).
- b) Die Neubauten sind mit den ortsüblichen Dachformen zu decken. In der Wohnzone W4 in Gampel sind Flachdächer sowie Attikageschosse zulässig.

Für die Bedachung sind Natursteine, Tonziegel, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien sowie Betonziegel und Doppelfalzdächer in Kupfer-Titan-Zink und Kupfer zu verwenden. Neubedachungen in Blech sind in der Regel untersagt. Hievon ausgenommen sind Gebäude in der Industrie- und Gewerbezone.

In der Dorfzone und der Kernzone von Gampel dürfen nur braune Dachziegel (Beton oder Ton) verwendet werden.

In der Dorfzone und Dorferweiterungszone von Jeizinen dürfen nur Schiefer, Schindeln und Natursteinplatten verwendet werden.

- c) In der Dorfzone von Jeizinen dürfen Dachflächenfenster max. 60/80 cm Ausmass haben (max. zwei Dachflächenfenster pro Dachseite).

Dachaufbauten wie Giebellukarnen, Runddachlukarnen sowie Dacheinschnitte sind mit Ausnahme der Dorfzone von Jeizinen gestattet. Die Dachneigung einer Giebellukarne muss jedoch die gleiche Dachneigung wie der Hauptbau aufweisen und 0.50 m von der Fassadenflucht zurückgesetzt werden.

Bei schützenswerten Bauten sind sie nur ausnahmsweise gestattet, und nur, wenn das schützenswerte Gebäude dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Schlepplukarnen sind nur gestattet, wenn bei bestehenden Gebäuden bereits solche vorhanden sind. Mit Ausnahme in den Dorfzonen und Dorferweiterungszonen von Gampel und Jeizinen sind Quergiebel (bündig Fassade) zugelassen.

Das Vermischen von verschiedenen Aufbautypen (Runddachlukarnen, Giebellukarnen) ist untersagt.

Die gesamte Länge aller Dachaufbauten einer Gebäudeseite darf in der Dorfzone 15% in den übrigen Zonen max. 50% der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten bis zum Gebäuderand muss mindestens 2.0 m betragen. Für Dacheinschnitte gelten letztere Bestimmungen nicht.

- d) Sonnenkollektoren sind grundsätzlich auf Dach- oder Fassadenflächen von Neben-/Anbauten anzubringen. Eignen sich diese Flächen nicht oder sind sie nicht vorhanden, so sind Kollektoren sorgfältig in die Dachfläche des Hauptgebäudes zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung andererseits zu beachten sind.

## Art. 51

### Kniestockgestaltung

Bei Bauten, die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Dachgeschoßfussboden fertig bis Oberkante Fusspfette gemessen 1.20 m nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von landschafts-empfindlichen Baugebieten.

Bei zurückgesetzten Fassaden darf die Kniestockhöhe auf max. 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden.

## Art. 52

### Antennen und Reklameeinrichtungen

- a) Aussenantennen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig. Es ist nach Möglichkeit eine Gesamtantenne anzubringen.  
Balkon- sowie Parabolantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.  
In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten.
- b) Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.
- c) Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

## Art. 53

### Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen; falls notwendig sind Lebhäge zu verwenden. Zum Schutz von Vieh kann nach Weisungen des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Dauerhafte Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Generell dürfen Einfriedungen auf die gemeinsame Grenze zum Nachbar die Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann von diesen Höhenvorschriften Ausnahmen gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere bei Gewerbe- und Industriezonen. In diesen Zonen sind Einfriedungen mit Einwilligung des Nachbars und der Gemeinde auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu 2.5 m Höhe erlaubt.

Damit die Durchgänge für landwirtschaftliche Zwecke gesichert bleiben, kann der Gemeinderat verlangen, dass neue Einfriedungen nur in einem Abstand von 1.0 m von der Grundstücksgrenze erstellt werden.

Sichtbare Stütz- und Futtermauern, deren Höhe 2.0 m übersteigen, sind mit Natursteinen zu verkleiden oder mit Lebhägen zu bepflanzen.

## Art. 54

### Schutz von Wasserläufen

- a) Wasserläufe 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.
- b) In Gewässern und im geschütztem Uferbereich sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind.
- c) Uferschüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt. Die Ufervegetation darf weder gerodet, noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.
- d) Wasserläufe jeder Art dürfen nur in Ausnahmefällen überdeckt werden. Der Gemeinderat kann einer Umleitung eines Wasserlaufes zustimmen, sofern das Eigentum des Nachbarn dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## Art. 55

### Schutz von Hecken/Feldgehölzen

- a) Als Feldgehölze und Hecken gelten mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen.
- b) Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzone sind gemäss Art. 18 NHG und Art. 18 JSG geschützt. Danach wird mit Haft oder Busse bestraft, wer vorsätzlich und ohne Bewilligung Feldgehölze oder Hecken beseitigt.
- c) Eventuell notwendige Beseitigung von Feldgehölzen und Hecken können durch die kantonale Dienststelle für Wald und Landschaft in Absprache mit der Dienststelle für Jagd und Fischerei bewilligt werden. Rodungen von Feldgehölzen und Hecken sind durch flächen- und funktionsgleichen Ersatz zu kompensieren.
- d) Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock gesetzt werden.

## Art. 56

### Schutz des Waldareals und der Baumbestände

- 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 die Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt.
- c) Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.
- d) Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.0 m von der Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

## 5. STRASSEN UND BAULINIEN

## Art. 57

### Baulinienplan

- 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.
- b) Besondere Baulinien wie Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umrisse der Bauten und Anlagen allseits oder legen deren Verlauf der Fassadenflucht fest. Rückwärtige Baulinien und Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest.
- c) Es gibt fakultative und obligatorische Baulinien:
  - Fakultative Baulinien dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden.
  - Auf obligatorischen Baulinien muss gebaut werden.

Der Gemeinderat kann, falls ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung an Verkehrsräumen und Plätzen vorhanden ist, das Bauen auf die Baulinie vorschreiben.

- d) 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 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 durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.

- e) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand zwischen Baute und Fahrbahn- oder Gehsteigrand 3.0 m. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze.

Mit Ausnahme in der Dorf- und Dorferweiterungszone ist in Jeizinen bei Neu- oder Anbauten ein Abstand von 4.0 m vom Strassenrand bzw. Trottoirrand einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 61.

- f) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz e) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und beim kantonalen Baudepartement in Sitten und können dort eingesehen werden.

- g) Beidseits der Achse der Luftseilbahn Gampel - Jeizinen sowie der touristischen Transportanlagen (Sessellifte, Skilifte) ist ein Abstand von 6.5 m einzuhalten. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches ist die Zustimmung der zuständigen Instanzen einzuholen. Dabei ist auch die Stellungnahme des Konzessionsinhabers der Anlage beizulegen.

#### **Art. 58**

##### **Bauverbot zwischen Baulinien**

Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleiben Eigentum der Anstösser, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen (Strassenverbreiterung, Fussweg, Trottoir) übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benutzt werden. Ausnahmen sind nur nach Art. 208 des kantonalen Strassengesetzes möglich.

#### **Art. 59**

##### **Vorspringende Gebäudeteile**

Ausladungen über die Baulinie wie Balkone, Erker, Vordächer und Vortreppen, sind gestattet, sofern diese nicht auf das Gemeindegut übergreifen. 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 Rollläden 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 Kantsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

#### **Art. 60**

##### **Parkierung**

- a) Bei Neubauten, grösseren Umbauten und wesentlichen Zweckänderungen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück oder dessen Nähe eine für den verursachten Mehrbedarf ausreichende Zahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu gewährleisten.

- 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 in Gampel und in den Burketen mindestens  $1\frac{1}{2}$  Garagen- oder Abstellplatz auf privaten Grund zu entfallen. Hiervon ausgenommen ist die Dorfzone von Gampel.

In der Dorfzone von Gampel sowie in den Bauzonen von Jeizinen ist ein Garagen- oder Abstellplatz auf privaten Grund zu erstellen.

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 (Sitzplätze in Gartenterrassen sind ausgeschlossen)
- für Geschäftshäuser 1 Abstellplatz pro 50 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 Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

- b)** Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort zu verpflichten.

Die Höhe der Entschädigung pro fehlenden Abstellplatz wird vom Gemeinderat festgelegt.

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. 61

### Ausfahrten, Garagenvorplätze

- a)** Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Eine Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden (Art. 214 kant. Strassengesetz).

Die Neigung von Ausfahrtssrampen 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 öffentlichen Gemeinschaftsparkanlagen 3.0 m vom Strassenrand und mindestens 1.0 m vom Gehsteigrand horizontal verlaufen.

- b)** Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen.

Für die Benützung öffentlichen Grundes im Bereich von Garagenvorplätzen kann die Gemeinde eine entsprechende Gebühr/Abgabe verlangen.

Wird bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut, kann der Gemeinderat einen kleineren Abstand bewilligen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen (Art. 212 des kant. Strassengesetzes).

- c)** Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

## Art. 62

### Private Strassen und Wege

Privatstrassen müssen sich dem Bebauungs- und Zonennutzungsplan einordnen und sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

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

Die Ausführung und ein eventueller Anschluss von Privatstrassen an das öffentliche Strassennetz muss dem Strassengesetz entsprechen, den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

Die Anwendung des Mehrwertverfahrens bleibt vorbehalten.

## V. ZONENVORSCHRIFTEN

### 1. ZONENEINTEILUNG UND ETAPPEN

#### Art. 63

##### Zoneneinteilung

Der Zonennutzungsplan im Massstab 1:2'000 beschränkt sich auf die Bauzone, sowie auf das umliegende Gebiet. Er wird in folgende Zonen eingeteilt:

##### a) Bauzonen

|                                          | <u>Abkürzung</u>     |
|------------------------------------------|----------------------|
| Dorfzone                                 | D                    |
| Dorferweiterungszone                     | DE                   |
| Kernzone                                 | K                    |
| Wohnzone 2                               | W2                   |
| Wohn- und Gewerbezone 3                  | WG3                  |
| Wohnzone 3                               | W3                   |
| Wohnzone 4                               | W4                   |
| Ferienhauszone 1                         | F1; F1 QP; F1 LEB QP |
| Ferienhauszone 2                         | F2                   |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  | ö. B+A               |
| Zone für touristische Bauten und Anlagen | t. B+A               |
| Gewerbezone                              | GZ                   |
| Industriezone                            | IZ                   |
| Parkierung/Verkehrsanlagen               | P                    |
| Freihalte-/Schutzzone                    | FZ                   |

Die folgenden Zonen sind teilweise gesondert vom Zonennutzungsplan (Parzellenpläne) auf dem Nutzungsplan 1:10'000 dargestellt. Die dazugehörigen Bestimmungen bilden Teil des Zonenreglements.

##### b) Landwirtschaftszonen

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Landwirtschaftszonen, Weiden, Sömmerringweiden | LZ |
|------------------------------------------------|----|

##### c) Schutzzonen

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Landschafts- und Naturschutzgebiete | SZ |
|-------------------------------------|----|

##### d) Weitere Zonen

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| Zone für Sport und Erholung                | S+E |
| Zone für Familiengarten                    | FG  |
| Camping                                    | C   |
| Abbau- und Deponiezone                     | AD  |
| Skipisten                                  | S   |
| Zone deren Nutzung noch nicht bestimmt ist | U   |
| Übriges Gemeindegebiet                     | üG  |

##### e) Zonen nach Spezialgesetzgebung

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| Wald und Baumbestände                    | W    |
| Hecken- und Feldgehölze                  | H    |
| Gefahrenzonen (Lawinen G; Steinschlag S) | G, S |
| Quellschutzzonen                         | QZ   |

## 2. ZONENORDNUNG

### a) B A U Z O N E N

#### Art. 64

##### Dorfzone

###### a) 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.

###### b) Bauweise:

offen oder geschlossen

###### c) Geschosszahl/

Gampel:

max. 4 Vollgeschosse (inkl. UG)

Gebäudehöhe 12.00 m

Jeizinen:

den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 2 Vollgeschosse;

###### d) Gebäudehöhe

max. 9.50 m O.K. Fusspfette

max. 12.50 m O.K. Firstpfette

###### e) Grenzabstand:

1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe, mind. aber 3.0 m.

###### f) Ausnutzung:

nicht bestimmt

###### g) Lärm-Empfindlichkeitsstufe:

ES II

###### h) Baumaterialien:

In Jeizinen muss das Sockelgeschoss aus Mauerwerk oder Beton sein, der Aufbau muss vollständig in Holz ausgeführt werden.

Das Holz ist, mit Ausnahme von Lärchenholz mit einem dunklen Farbanstrich zu versehen. Alle stiftfremden Materialien wie Keramik, Kunststoffe,

Fassaden-

verkleidungen mit Faserzementplatten sind verboten.

###### h) Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In Jeizinen sind bei bestehenden Bauten giebelseitig Balkonanbauten verboten (Hauptfassade). Bei von der Hauptfassade zurückversetzten Fassaden, bzw. wo bereits Balkone an bestehenden Fassaden angebracht sind, wird eine fallweise Beurteilung durch den Gemeinderat vorgenommen (siehe graphische Erläuterungen im Anhang).
- Wertvolle alte Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Anwendung einschlägiger Gesetze über den Schutz der Kulturdenkmäler bleibt vorbehalten.
- Im Interesse des Orts- und Landschaftsschutzes kann die kant. Baukommission, gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15.5.1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann sie mit dem Einverständnis der Gemeinde den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den feuerpolizeilichen Bestimmungen nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen jedoch dabei keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Art. 44 und ff (Orts- und Landschaftsschutz) sind besonders zu berücksichtigen.
- In der Dorfzone mit Höhenbeschränkung beträgt die max. Gebäudehöhe 10.50 m OK Fusspfette.

## Art. 65

### Dorferweiterungszone

**a) Zweck der Zone:**

Die Dorferweiterungszone in Jeizinen umfasst Gebiete angrenzend an die erhaltenswerte Dorfstruktur. Sie ist für die Erstellung von Wohnbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes.

**b) Bauweise:**

offen

**c) Geschosszahl:**

max. 2 Vollgeschosse

**d) Gebäudehöhe:**

max. 9.50 m O.K. Fusspfette

max. 12.50 m O.K. Firstpfette

**e) Gebäudelänge:**

max. 12.50 m

**f) Grenzabstand:**

1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe mindestens aber 3.0 m

**g) Lärm-Empfindlichkeitsstufe:**

ES II

**h) Baumaterialien:**

Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens  $\frac{1}{2}$  in Holz. Das Holz ist, mit Ausnahme von Lärchenholz, mit einem dunklen Farbanstrich zu versehen.

**i) Besondere Bestimmungen:**

Jede Baute hat sich in Konstruktion, Dachform, Proportionen, Material und Farbe den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen.

## Art. 66

### Kernzone

**a) Zweck der Zone:**

Die Kernzone von Gampel ist für Wohn-, Büro und Geschäftsbauten bestimmt. In der Regel soll in der Kernzone aufgrund von Quartierplänen gebaut werden.

**b) Bauweise:**

offen oder geschlossen

**c) Geschosszahl:**

den städtebaulichen Gegebenheiten und den umliegenden Bauten entsprechend, jedoch max. 5 Vollgeschosse (inkl. UG)

**d) Gebäudehöhe:**

den städtebaulichen Gegebenheiten und den umliegenden Bauten entsprechend, jedoch max. 13.50 m O.K. Fusspfette  
max. 16.50 m O.K. Firstpfette

**e) Gebäudelänge:**

unbeschränkt

**f) Grenzabstand:**

Gegenüber den Strassen gelten die Baulinien.  
Gegenüber den rückwärtigen Grenzen gelten die Bestimmungen der angrenzenden Zone. Sofern nicht auf die Grenze gebaut wird, beträgt der Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m.

**g) Lärm-Empfindlichkeitsstufe:**

ES II

## Art. 67

### Wohnzone W2

- a) Zweck der Zone:  
Überbauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in traditionellen Formen.
- b) Bauweise: offen
- c) Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse (inkl. UG)
- d) Gebäudehöhe: max. 9.00 m O.K. Fusspfette  
max. 12.00 m O.K. Firstpfette
- e) Gebäudelänge: W2: in der Regel bis 30.0 m
- f) Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m;  
grosser Grenzabstand: 90 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m
- g) Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES II

## Art. 68

### Wohnzone W3

- a) Zweck der Zone:  
Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete.
- b) Bauweise: offen
- c) Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse (inkl. UG)
- d) Gebäudehöhe: max. 12.00 m O.K. Fusspfette  
max. 15.00 m O.K. Firstpfette
- e) Gebäudelänge: in der Regel bis 30.00 m
- f) Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3.00 m;  
grosser Grenzabstand: 90% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.0 m
- g) Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES II
- h) Besondere Bestimmungen: Kleinere immissionsarme Gewerbebetriebe, welche das in den Wohnzonen geduldete Mass an Lärmeinwirkungen nicht überschreiten, sind gestattet.

## Art. 69

### Wohn- und Gewerbezone WG3

- a) Zweck der Zone:  
Diese Zone ist für das Wohnen in Kombination mit nicht oder nur mässig störenden Gewerbebetrieben sowie für Dienstleistungsbetriebe (Büros, Hotel- und touristische Betriebe) bestimmt.
- b) Bauweise: offen
- c) Gebäudehöhe: max. 11.50 m O.K. Fusspfette bzw. bei Flachdächern Oberkante der Brüstung, gemessen ab Niveau Landwirtschaftsstrasse (parallel Bahnhofstrasse Gampel)  
max. 14.50 m O.K. Firstpfette

- d)** Gebäudelänge: unbeschränkt
- e)** Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m; grosser Grenzabstand: mindestens 5.00 m
- f)** Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES III
- g)** Besondere Bestimmungen:
- In der Wohn- und Gewerbezone WG3 darf max. 50% der Nettoobergeschossfläche zu Wohnzwecken verwendet werden. Reine Wohnbauten sind untersagt.
  - Flachdachbauten sind gestattet.
  - Der Pappelbestand muss erhalten bleiben.

## Art. 70

### Wohnzone W4

- a)** Zweck der Zone: Förderung einer Wohnbebauung höherer Ausnutzung in den hierzu geeigneten Baugebieten.
- b)** Bauweise: offen
- c)** Geschosszahl: max. 5 Vollgeschosse (inkl. UG)
- d)** Gebäudehöhe: max. 14.00 m O.K. Fusspfette  
max. 17.00 m O.K: Firstpfette
- e)** Gebäudelänge: in der Regel bis 30.00 m
- f)** Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3.00 m; grosser Grenzabstand: 90% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.0 m
- g)** Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES II
- h)** Besondere Bestimmungen: Immissionsarme Gewerbebetriebe, welche das in den Wohnzonen geduldete Mass an Lärmeinwirkungen nicht überschreiten, sind gestattet.

## Art. 71

### Ferienhauszone F1 2. Erschliessungsetappe

- a)** Zweck der Zone: Überbauung mit Ferien- und Wohnhäusern mit niedriger Bauhöhe.
- b)** Bauweise: offen
- c)** Geschosszahl: 2 Vollgeschosse (inkl. UG)
- d)** Gebäudehöhe: max. 7.00 m O.K. Fusspfette  
max. 10.00 m O.K. Firstpfette
- e)** Gebäudelänge: max. 10.0 m
- f)** Grenzabstand: 1/2 der jeweiligen Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.0 m
- g)** Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES II

## Art. 72

### Ferienhauszone F1 QP 2. Erschliessungsetappe, F1 LEB QP (2. Erschliessungsetappe)

- a) Zweck der Zone:  
Überbauung aufgrund eines Quartierplanes unter Respektierung des Landschaftsbildes.
- b) Bauweise: nach Angabe des Quartierplanes
- c) Geschosszahl: nach Angabe des Quartierplanes
- d) Gebäudehöhe: nach Angabe des Quartierplanes
- e) Gebäudelänge: nach Angabe des Quartierplanes
- f) Grenzabstand: 1/2 der jeweiligen Gebäudehöhe,  
jedoch mindestens 3.0 m
- g) Ausnutzung:  
AZ = 0.2 F1 QP 2. Erschl-etap (Trogackern)  
AZ = 0.2 F1 LEB QP 2. Erschl-etap (Oberi Matten)  
AZ = 0.4 F1 LEB QP (Riti-Kummen)
- h) Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES II
- i) Besondere Bestimmungen:
  - In der Zone F1 QP 2. Erschliessungsetappe und F1 LEB QP (2. Erschliessungsetappe) darf nur auf Grund eines Quartierplans, kombiniert mit einer Baulandumlegung gebaut werden.
  - Bei der Ausarbeitung eines Quartierplans in den landschaftsempfindlichen Baugebieten müssen die landschaftlichen Werte weitgehend berücksichtigt werden (Kapitel Ortsbild und Landschaftsschutz).
  - Die Berechnung der Ausnutzungsziffer richtet sich nach Art. 5 der BauV VS.

## Art. 73

### Ferienhauszone F2

- a) Zweck der Zone:  
Überbauung mit Ferien- und Wohnhäusern in traditionellen Formen. Bauten und Anlagen von touristischem Interesse sind erlaubt.
- b) Bauweise: offen
- c) Geschosszahl: 3 Vollgeschosse (inkl. UG)
- d) Gebäudehöhe:  
10.00 m O.K. Fusspfette  
13.00 m O.K. Firstpfette
- e) Gebäudelänge:  
max. 12.50 m; bei Zwillingshäusern, max. 16.00 m,  
sofern es sich optisch klar um zwei getrennte  
Baukörper handelt.
- f) Grenzabstand:  
kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen  
Gebäudeföhre, mindestens aber 3.00 m;  
grosser Grenzabstand: 80 % der Gebäudehöhe,  
mindestens aber 4.0m
- g) Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES II
- h) Baumaterialien:  
Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau  
mindestens zur Hälfte in Holz. Das Holz ist, mit  
Ausnahme von Lärchenholz, mit einem dunklen  
Farbanstrich zu versehen.

## Art. 74

### Zone für touristische Bauten und Anlagen

**a) Zweck der Zone:**

Diese Zone ist für das Wohnen sowie für Bauten (Hotel, Restaurants, Pensionen, Sportgeschäft etc.) und Anlagen (Minigolf, Tennis, Skischule etc.) von touristischem Interesse bestimmt.

**b) Bauweise:**

offen

**c) Geschosszahl:**

4 Vollgeschosse (inkl. UG)

**d) Gebäudehöhe:**

max. 12.00 m O.K. Fusspfette

max. 15.00 m O.K. Firstpfette

**e) Gebäudelänge:**

max. 12.50 m; bei Zwillingshäusern max. 16.00 m, sofern es sich optisch um zwei getrennte Baukörper handelt.

**f) Grenzabstand:**

Kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m;  
grosser Grenzabstand: 60 % der Gebäudehöhe mindestens aber 5.00 m

**g) Lärm-Empfindlichkeitsstufe :**

ES II

## Art. 75

### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

**a) Zweck der Zone:**

Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung, Parkierung), die im öffentlichen Interesse liegen. Sie enthalten gemeindeeigene und solche Grundstücke, für die das Enteignungsrecht in Anspruch genommen werden kann.

**b) Bauweise:**

offen oder geschlossen

**c) Grenzabstand:**

Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m

**d) Lärm-Empfindlichkeitsstufe:**

ES II-III (siehe Festlegung im Zonennutzungsplan)

## Art. 76

### Zone Helikopterflugfeld

In dieser Zone sind Bauten und Anlagen für den Betrieb und den Unterhalt eines Helikopterlandeplatzes gestattet wie Helikopterlandeplatz, Betriebsgebäude, Flugmateriallager, Kerosin- und Heizöltanklager sowie die dazugehörigen Nebenbauten.

Höhe, Art und Weise der Bauten und Anlagen werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES IV

## Art. 77

### Gewerbezone

Diese Zone ist für das Gewerbe bestimmt und für alle störenden Betriebe, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Industrien, die nicht stärkere Immissionen verursachen als Gewerbebetriebe, sind gestattet. Betriebszugehörige Wohnungen dürfen errichtet werden; reine Wohnbauten sind jedoch nicht zugelassen.

Gebäudehöhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen und industriellen Erfordernissen und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.

Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt. Ebenso Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet. Ist zu befürchten, dass eine industrielle oder gewerbliche Anlage nachteilige Einflüsse auf die Umgebung haben wird, so kann der Gemeinderat vergrösserte Grenzabstände sowie die nach dem jeweiligen Stand der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen.

Innerhalb der Zone gelten die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES IV (siehe Festlegung im Zonennutzungsplan). Im Grenzbereich zum Camping Rhone dürfen auf einer Tiefe von 40 m lediglich immissionsarme Betriebe realisiert werden.

Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m.

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

## Art. 78

### Industriezone

Diese Zone ist ausschliesslich für Industrie- und dazugehörende Verwaltungsbauten bestimmt.

Gebäudehöhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen und industriellen Erfordernissen und des öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.

Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Mensch und Tier schadet, sind untersagt.

Innerhalb der Zone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES IV. Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m.

Im übrigen sind die Bestimmungen der Gewerbezone anwendbar.

## Art. 79

### Parkierung/Verkehrsanlagen

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

## Art. 80

### Freihaltezone/Schutzzzone

Die Schutz- und Freihaltezonen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern, zur Gliederung des Siedlungsgebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

## b) L A N D W I R T S C H A F T S Z O N E N

### Art. 81

#### Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen (Art. 7 b) werden im Nutzungsplan wie folgt festgelegt:

##### a) Landwirtschaftszone 1. Priorität

Sie umfasst das für die landwirtschaftliche Nutzung bestgeeignete Land (im Sinne von Art. 16, Abs. 1, Bst. a, RPG); Fruchtfolgeflächen).

Darunter versteht man das ackerfähige Kulturland, bestehend aus Ackerland und Kunstwiesen in Rotation und ackerfähige Naturwiesen.

##### b) Landwirtschaftszone 2. Priorität

Sie umfasst das Land, das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll (im Sinne von Art. 16, Abs. 1, Bst. b, RPG)

Darunter versteht man Kulturland, welches sich aufgrund der Bodeneignung (Geländeform, Bodenbeschaffenheit, Erschliessung) nicht als für die Landwirtschaft best geeignet bezeichnet werden kann.

##### c) Weiden oder Sömmерungsweiden

Als Weiden oder Sömmérungsweiden sind jene landwirtschaftlichen Gebiete bezeichnet, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landschaftlichen Bedeutung erhaltenswert sind.

##### d) Rebland

Gemäss der Verordnung über die Raumplanung vom 26.3.1986 wird Rebland nicht zu den Fruchtfolgeflächen gerechnet. Sie sind aber ein wesentlicher Bestandteil der Walliser Wirtschaft.

##### e) In diesen Zonen sind nur landwirtschaftliche und standortbedingte Bauten erlaubt. Die Zuständigkeit liegt bei den kantonalen Instanzen.

### Art. 82

#### Geschützte Landwirtschaftszone

Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Schönheit schützenswert sind. Diese sollen traditionell bewirtschaftet werden unter Schonung und eventueller Schaffung von wertvollen Landschaftselementen wie Hecken, Feldgehölzen, Hochstammobstbäumen, Suonen, Trockenmauern, usw., um dadurch zum Schutz der für diese Gebiete typischen Pflanzen- und Tierarten beizutragen.

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie standortbedingt oder zur Erhaltung bzw. Erhöhung des landschaftlichen und/oder naturschützerischen Wertes erforderlich sind.

## c) S C H U T Z Z O N E N

### Art. 83

#### Landschafts- und Naturschutzzonen

##### 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 Naturschutzone bezweckt die Erhaltung und Pflege von Gebieten, die wegen ihrer naturkundlichen und ökologischen 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.

Die Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen oder markanten Einzelbäumen ist bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen kann der Gemeinderat Ersatzpflanzungen verlangen.

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

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

**Art. 84**

**Bedeutung der Schutzzonen**

- a) In den Schutzzonen von nationaler Bedeutung (BLN/KLN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes.
- b) In den Schutzgebieten von kantonaler Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Gemeinde und Kanton.
- c) Schutzgebiete von  kommunaler Bedeutung fallen vollständig in die Zuständigkeit der Gemeinde.

**d) W E I T E R E Z O N E N**

**Art. 85**

**Zone für Sport und Erholung**

- a) 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. Unterirdische oder teilweise erdgeschossige Parkierungsanlagen sind gestattet.
- b) Bauweise: Offen oder geschlossen
- c) Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe,  
mindestens aber 3.0 m
- d) Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES III

**Art. 86**

**Campingzone**

- a) Zweck der Zone: Camping, Caravanning und Mobilhomebauten.
- b) Bauweise in der Regel offen
- c) Geschosszahl max. 1 Vollgeschoss
- d) Gebäudelänge max. 10.0 m
- e) Lärm-Empfindlichkeitsstufe: ES II

**f) Besondere Bestimmungen**

- Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und öffentlicher Ordnung gerecht zu werden.
- Insbesondere sind die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes sowie das Ausführungsreglement über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken zu berücksichtigen.
- Die festeingerichteten Plätze (Residenzplätze) dürfen nicht mehr als 30% der gesamten Standplätze einnehmen. Diese Standorte sind in einem Detailplan festzulegen. Für alle festen Einrichtungen sind jeweils die entsprechenden Baubewilligungen einzuholen.
- Die übrigen Plätze dürfen nur temporär belegt werden.
- Pro Standplatz ist ein Parkplatz auszuscheiden. Zusätzlich sind Besucherplätze im Umfang von 10% der gesamten Standplätze vorzusehen.

**Art. 87**

**Zone für Familiengärten**

In der Zone für Familiengärten sind Gartenhäuschen mit bis insgesamt 15 m<sup>3</sup> zugelassen.

**Art. 88**

**Deponiezone**

Der Betrieb einer Deponie innerhalb einer rechtskräftigen Deponiezone ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung einer Baubewilligung ist der Kanton.

Deponien werden im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt und sind durch den Staatsrat zu homologieren. Außerhalb dieser Zonen sind keine Ablagerungen und Abbauarbeiten erlaubt. Ausnahmebewilligungen können nur mit kantonaler Erlaubnis erteilt werden.

Eine Ablagerung muss umweltgerecht erfolgen. Dazu wird auf die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG).

Die Deponiezone der Klasse I und II im Kalkofen dient zur Lagerung von nicht verschmutztem Aushub- und Sprengmaterial sowie von nicht verschmutztem Abbruchmaterial.

**Art. 89**

**Skipisten**

Die Skipisten umfassen das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände, soweit dieses im allgemeinen Interesse des Wintersportes notwendig ist. Die für eine wirtschaftliche Nutzung erforderlichen Anlagen, wie beispielsweise Beschneiungsanlagen, können innerhalb der Skipisten realisiert werden. Die Skipisten können mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Baubeschränkung versehen werden.

Über Grundstücke innerhalb der Skipisten kann die Gemeinde das Enteignungsverfahren einleiten.

Zur Sicherung der Skipisten, bzw. Skipistenrückfahrten kann in einem begrenzten Gebiet verfügt werden, dass nur aufgrund eines Quartierplanes mit eventueller Baulandumlegung gebaut werden kann.

Der Gemeinderat kann im weiteren, im Rahmen der feuerpolizeilichen Abstände, die genaue Lage eines Gebäudes festlegen.

### **Art. 90**

#### **Zone deren Nutzung noch nicht bestimmt ist**

In dieser Zone ist die definitive Nutzungsart vorläufig nicht bestimmt. Diese Zone kann später in Bauzone oder Landwirtschaftszone umgezont werden. Solange bleibt die heutige Nutzung vorbehalten.

Es sind nur standortbedingte Bauten zulässig, sie dürfen aber die definitive Nutzung nicht präjudizieren.

### **Art. 91**

#### **Übriges Gemeindegebiet**

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Landwirtschaftszone, zur Bauzone oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Felsgebiete oder Berggebiete. Es kann auch Gebiete umfassen, deren Nutzung im Zonennutzungsplan nicht festgelegt ist.

Grundsätzlich kann im übrigen Gemeindegebiet nur in begründeten Ausnahmefällen eine Baubewilligung erteilt werden. Der Entscheid liegt beim Gemeinderat und beim Kanton.

## **VI. DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

### **Art. 92**

#### **Baubewilligungsverfahren**

Das Verfahren für Baubewilligungen richtet sich nach dem Baugesetz vom 08. Februar 1996 und der Bauverordnung vom 02. Oktober 1996.

## **VII. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN**

### **Art. 93**

#### **Ausnahmebewilligungen**

**a)** Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen und unter Vorbehalt kantonalrechtlicher Bestimmungen können die Baupolizeibehörden Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen. Es dürfen aber keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

**b)** Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglements zu einer ausserordentlichen Härte führt;
- für Bauten in öffentlichem Interesse ;
- für landwirtschaftliche Bauten;
- für provisorische Bauten;
- für touristische Bauten von öffentlichem Interesse.

**c)** Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

- d) Setzt das Bauvorhaben die Erteilung einer Ausnahmebewilligung voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehr ist sodann zu begründen.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

#### **Art. 94**

##### **Altrechtliche Bauten**

Als altrechtliche Bauten werden nach früherem Recht erstellte Bauten bezeichnet, die diesem Baureglement widersprechen.

Bestehende, rechtmässig erstellte altrechtliche Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestand garantiert.

Untergeordnete Volumenerhöhungen und Neubauten sind gestattet, wenn diese für sich allein diesem Baureglement entsprechen und die zusätzlichen Erfordernisse wie Ausnutzung, Parkplätze erfüllt werden.

Bauten, die in den Fahrbahn- oder Gehsteigraum bestehender oder projektierter Straßen ragen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Änderungen der Zweckbestimmung, innere Strukturverbesserungen und geringfügige äusserliche Veränderungen sind gestattet, wenn die zusätzlichen Erfordernisse erfüllt werden, und falls ein Mehrwertrevers im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde eingetragen wird.

Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.

#### **Art.95**

##### **Gebühren**

Für die Behandlung der Baugesuche und deren Beurteilung, die Benutzung von öffentlichem Grund, die Baukontrollen und die Bezugsbewilligung sind die vom Gemeinderat festgesetzten Gebühren zu entrichten.

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

#### **Art. 96**

##### **Übertretungen**

Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements sowie gegen rechtskräftige Verfügungen des Gemeinderates werden vom Gemeinderat mit einer Busse bis zu Fr. 100'000.-- bestraft. Vorbehalten bleiben jene Fälle, die durch die kantonale oder eidgenössische Gesetzgebung mit einer höheren Strafe belegt werden.

#### **Art. 97**

##### **Herstellung des gesetzmässigen Zustandes**

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, kann der Gemeinderat den Bauherrn anweisen, den rechtmässigen Zustand innert einer angemessenen Frist wiederherzustellen.

Beseitigt der Bauherr die widerrechtlich ausgeführte Baute oder Bauteile innert der eingeräumten Frist nicht, ordnet der Gemeinderat deren Beseitigung auf Kosten des Bauherrn an.

**Art. 98**

**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.

Gampel, im Mai 2002

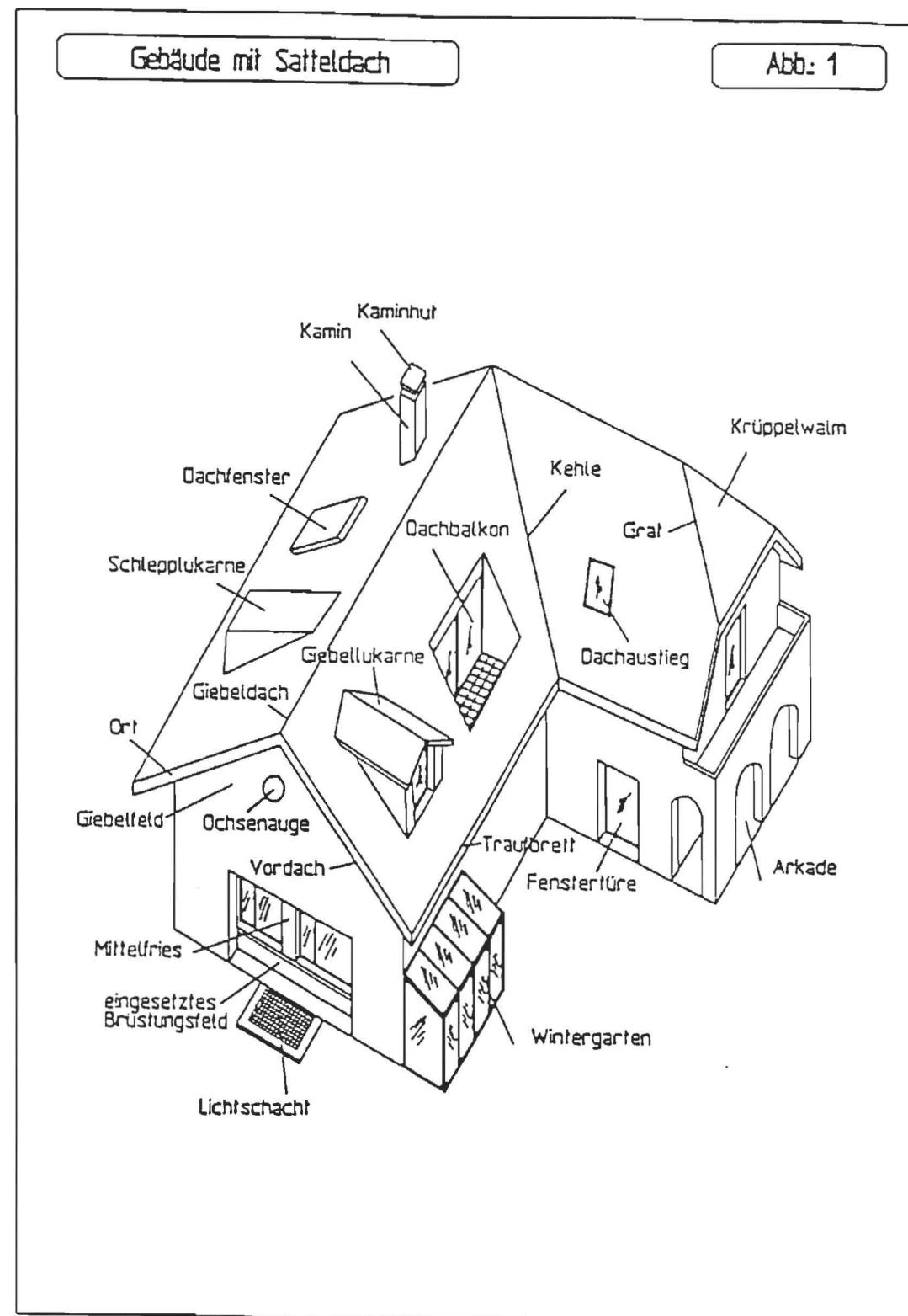
**AREAPLAN AG, Paul Metry**

C:\Eigene Dateien\WORD\ORTSPLANUNG\Baureglemente\8101 OP GAMPEL GBR 01 2001 Homologation SR 10.04.02.doc

***Angenommen durch die Urversammlung am  
06. November 2000***

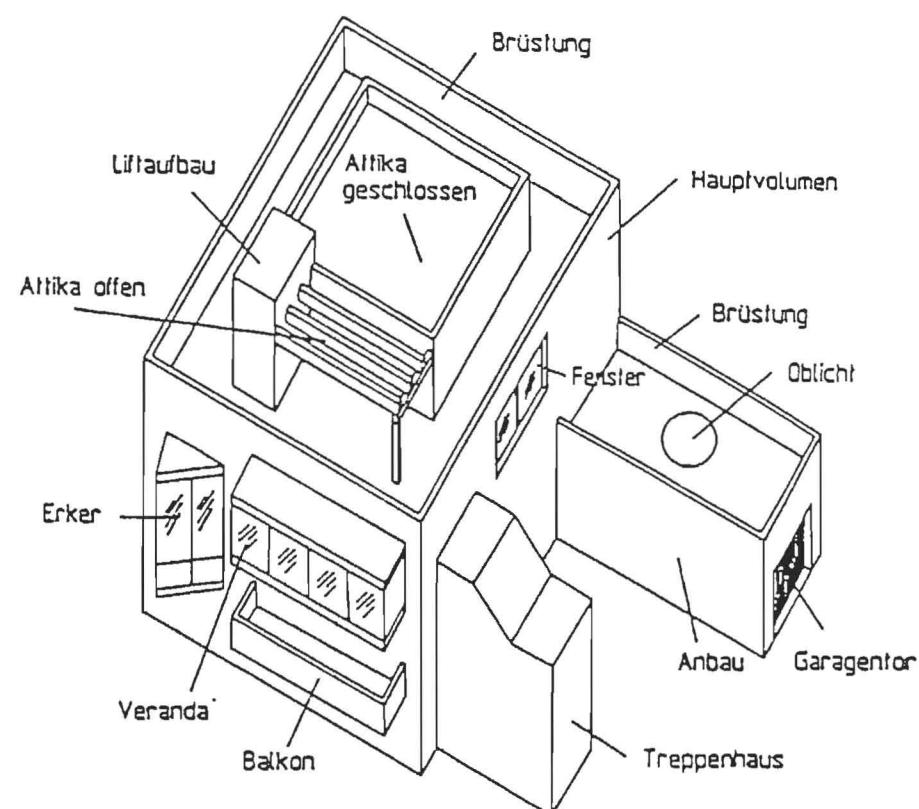
***Genehmigt durch den Staatsrat am  
10. April 2002***

## ANHANG BAU-UND ZONENREGLEMENT GAMPEL



Gebäude mit Flachdach

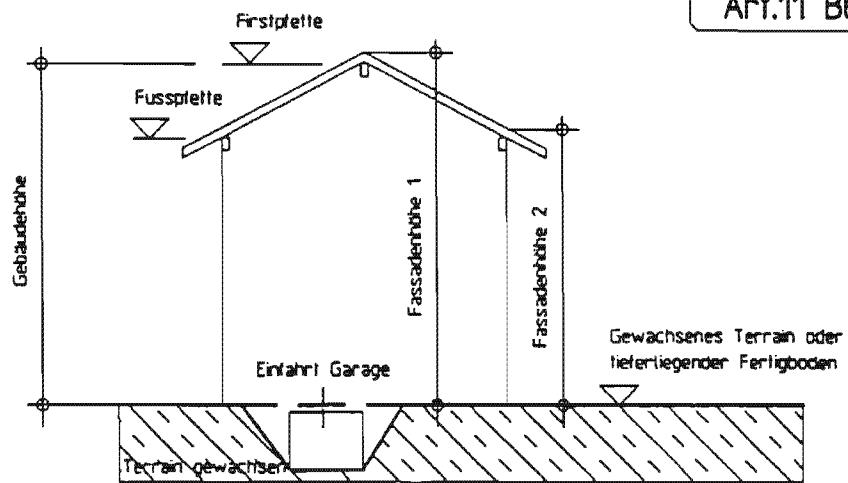
Abb. 2



### Höhen am Satteldach

Abb.: 3

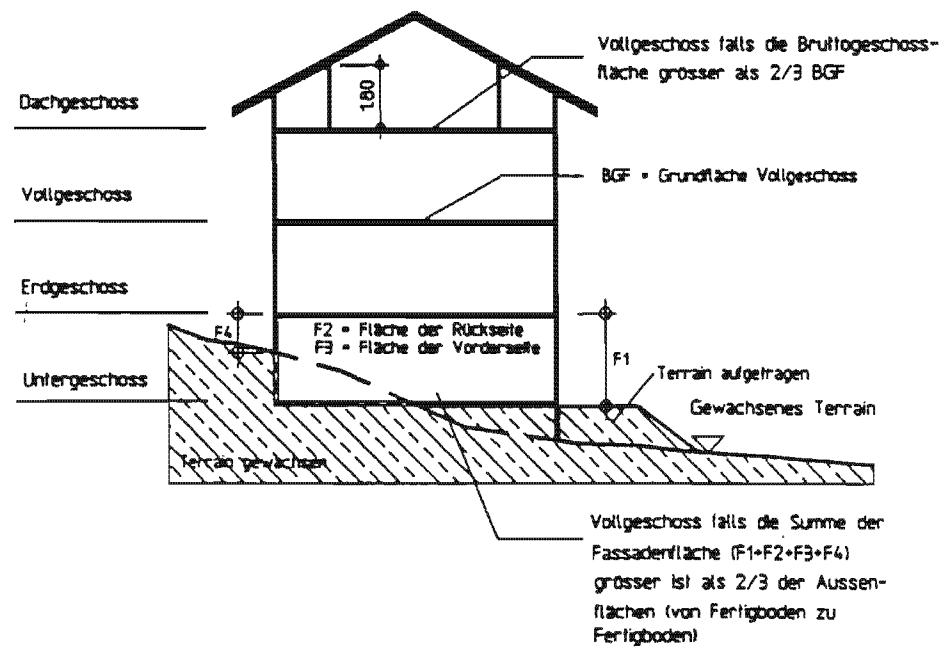
Art.11 BG

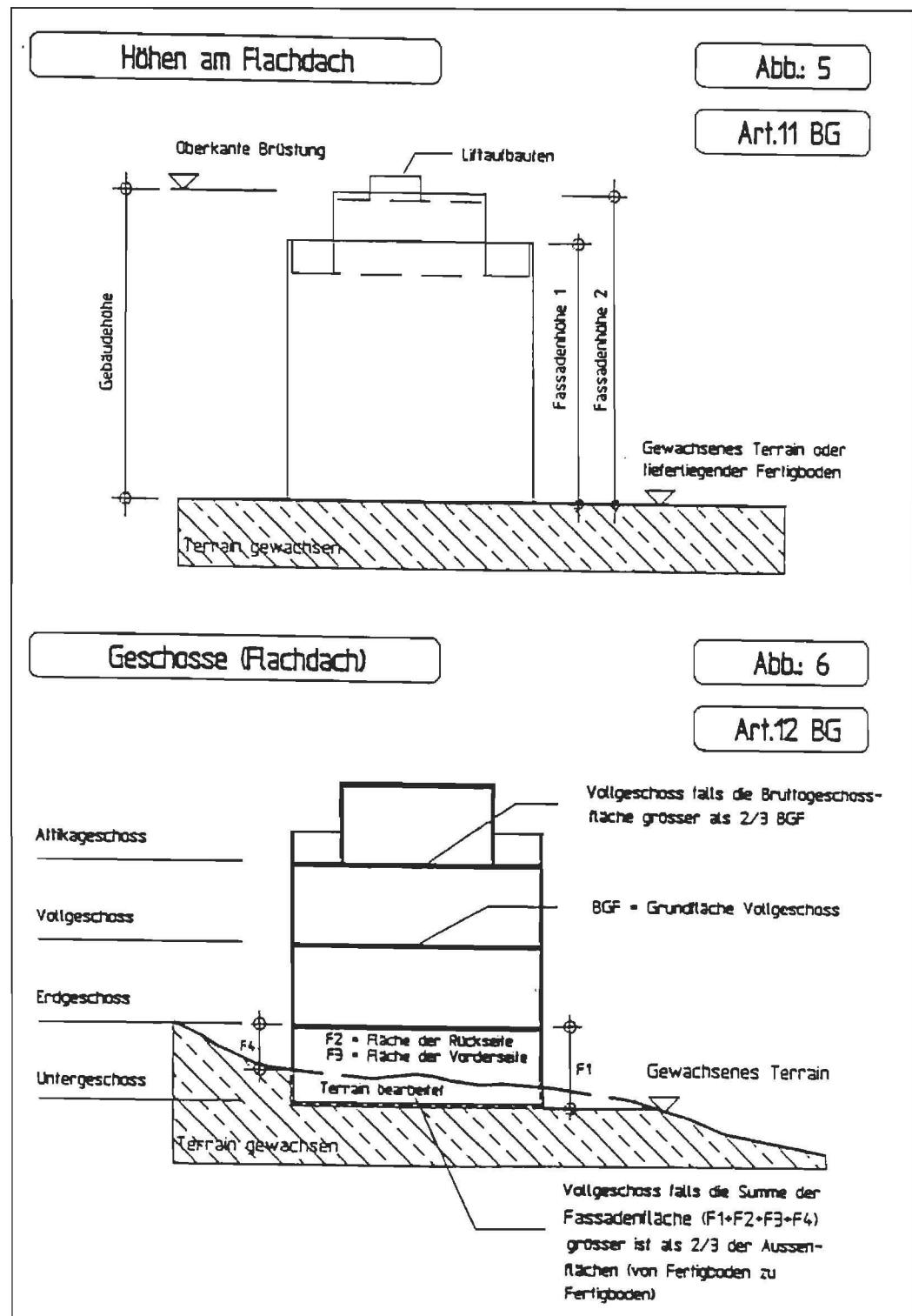


### Geschosse (Satteldach)

Abb.: 4

Art.12 BG

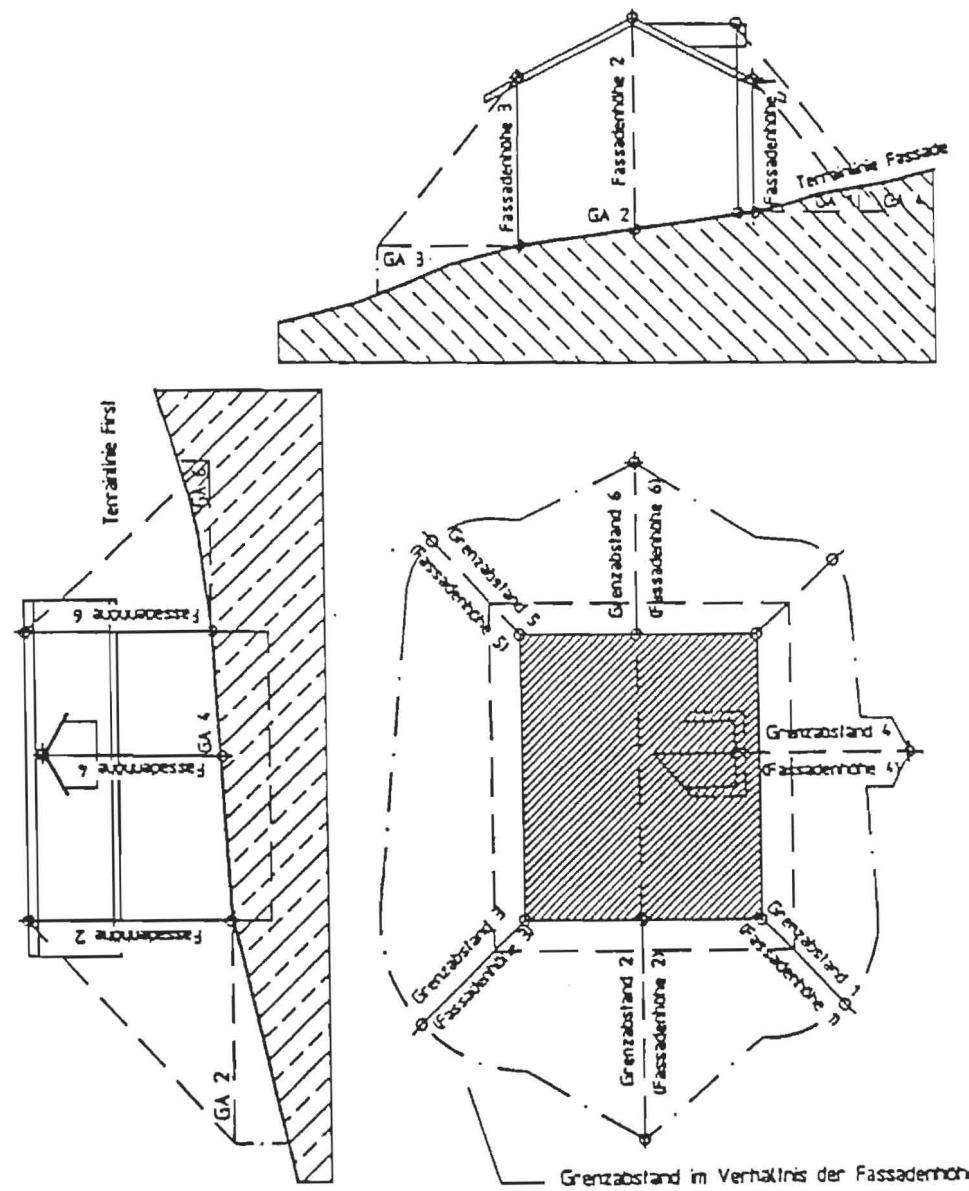




Grenzabstand in Abhängigkeit der Fassadenhöhe

Abb. 7

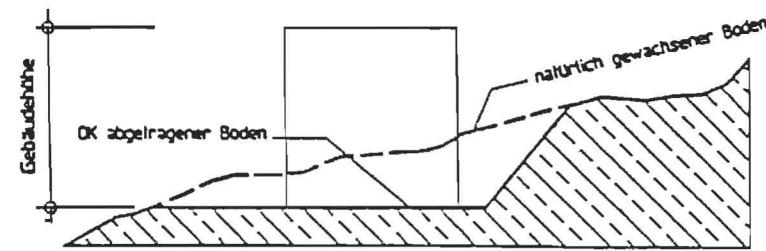
Art. 10 BG



Gebäudehöhe : Terrain abgetragen

Abb: 8

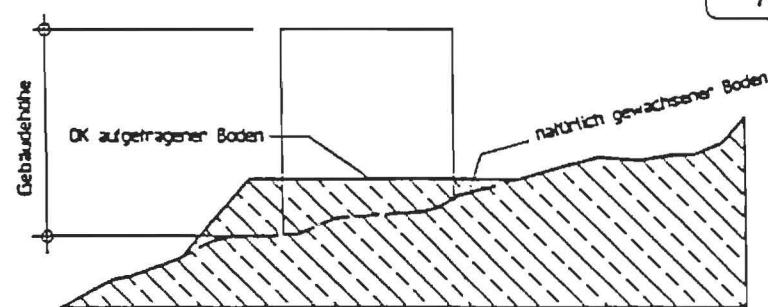
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain aufgetragen

Abb: 9

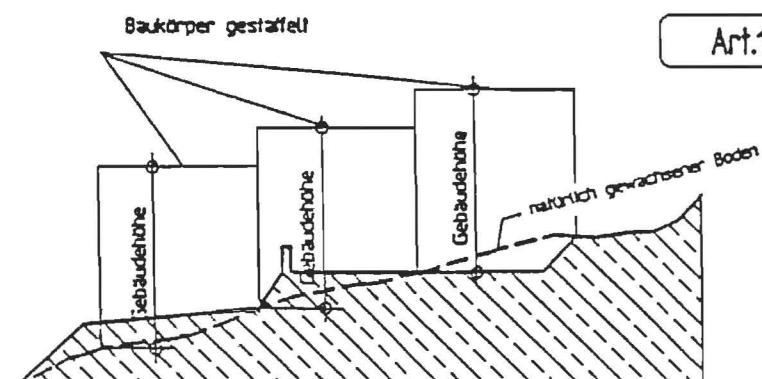
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain gestaffelt

Abb: 10

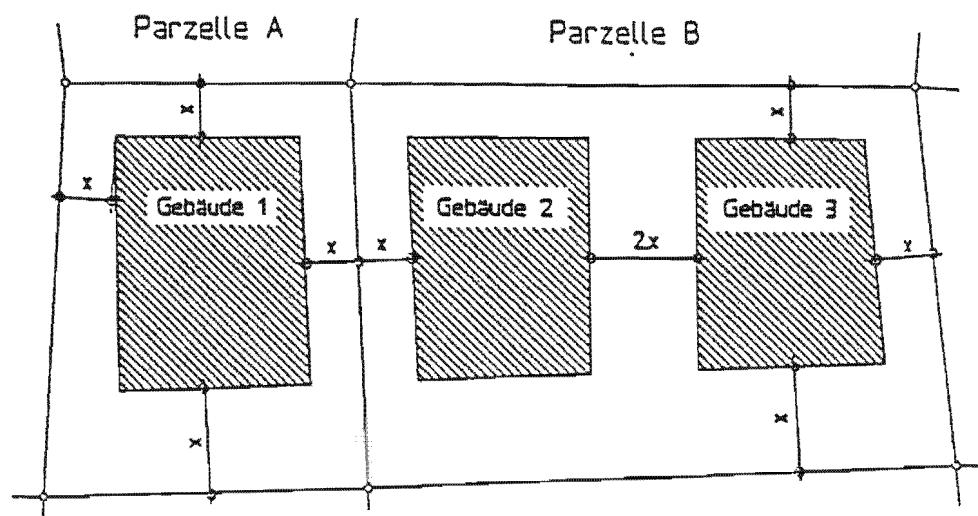
Art.11 BG



Grenz- und Gebäudeabstand

Abb.: 11

Art.22 BG

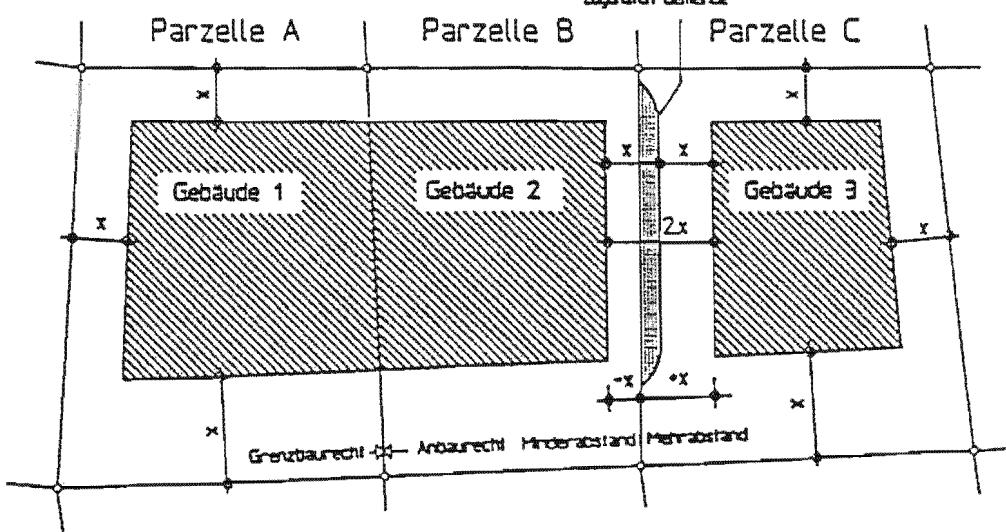


ungleiche Grenzabstände

Abb.: 12

Densitärke  
Zulässt Parzelle C  
Zugunsten Gemeinde

Art.22 BG

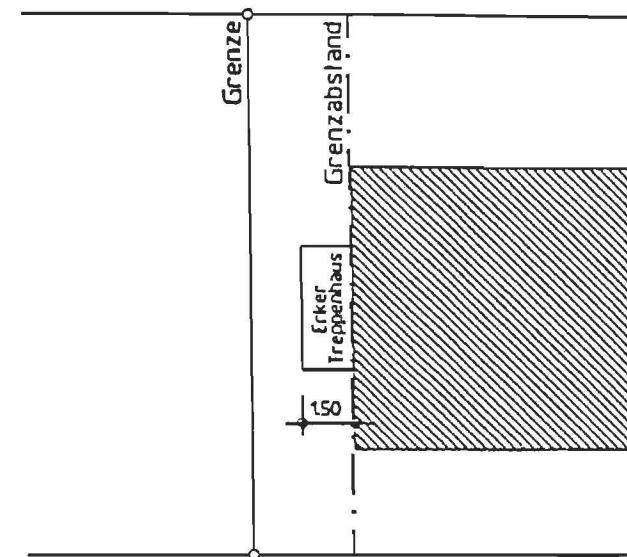


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb. 13

Normalfall

Art.22 BG

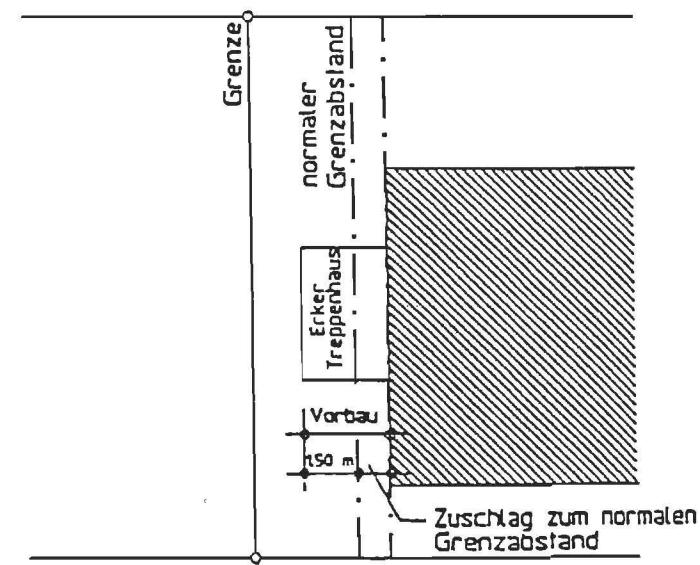


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb. 14

grösser 150 m

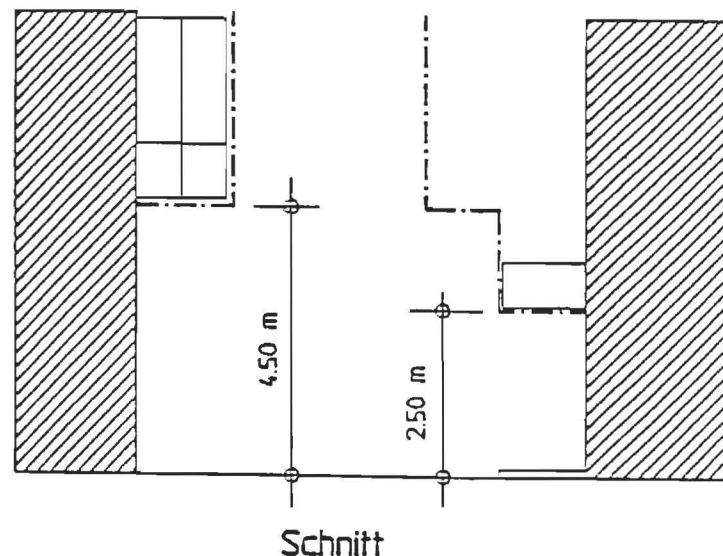
Art.22 BG



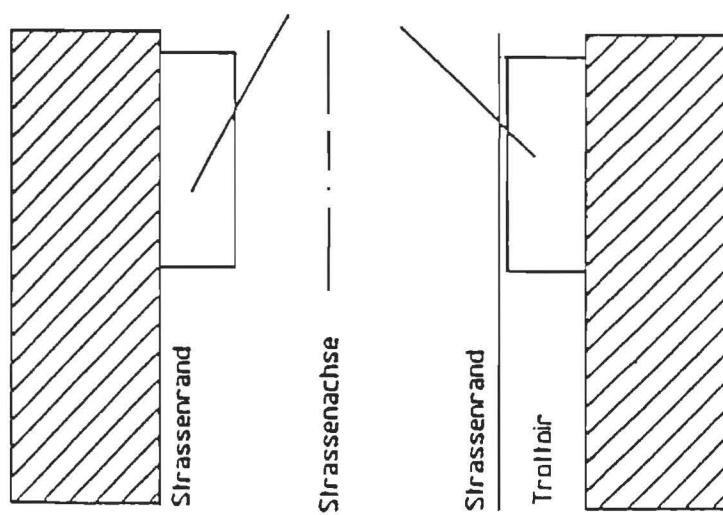
Lichtraumprofil, wenn Strassengrenze = Baulinie

Abb. 15

Art. 207 SG



Auskragungen

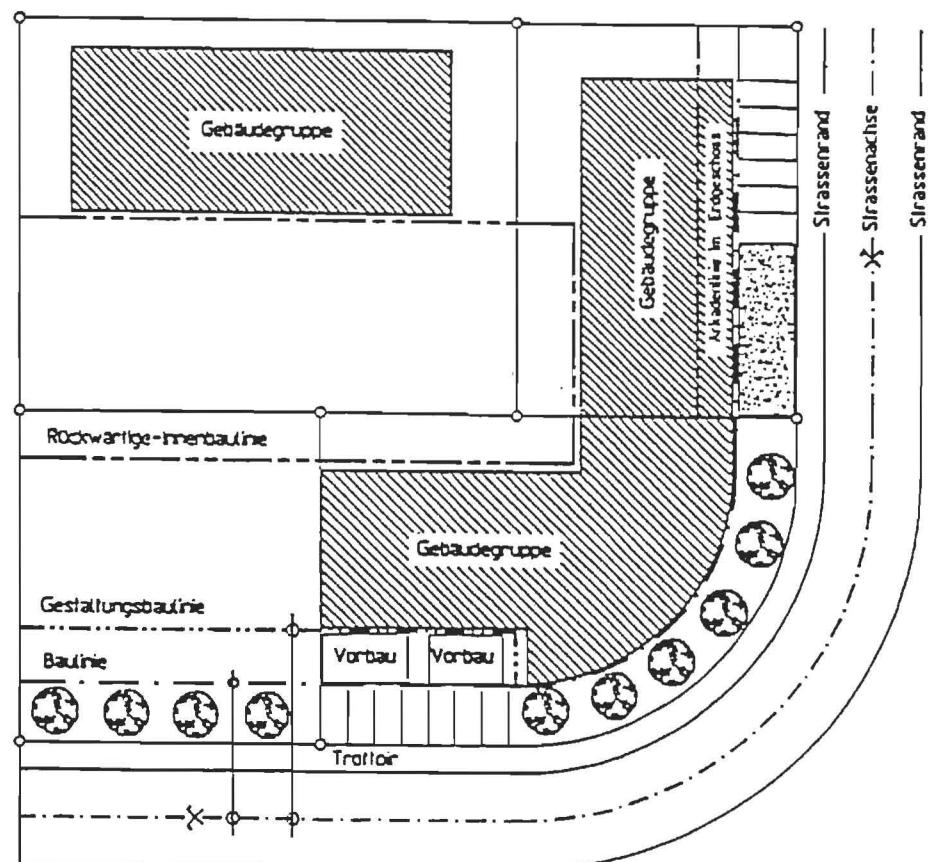


Grundriss

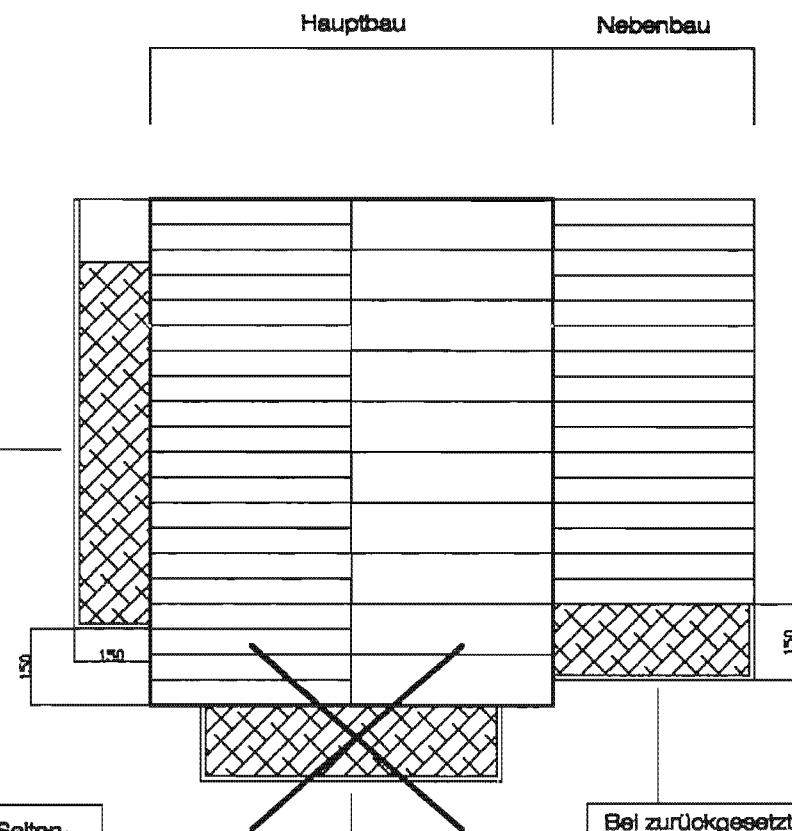
Baulinien

Abb.: 16

Art.7 BG



### Balkone in der Dorfzone von Jetzinen



Balkone sind auf der Seitenfassade zugelassen; sie müssen jedoch um das Mass ihrer Breite von der Hauptfassade zurückgesetzt werden und eine max Breite von 1.50m aufweisen.

Balkone sind giebelseitig verboten  
(Schauseite von Hauptbau)  
Bei bereits bestehenden Balkonen erfolgt eine fallweise Beurteilung.