



BAU- UND ZONENREGLEMENT GEMEINDE SALGESCH

Die Gemeinde Salgesch 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.

AREAPLAN

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

BAU- UND ZONENREGLEMENT GEMEINDE SALGESCH.....	1
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	1
ART. 1 ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	1
ART. 2 ZWECK	1
ART. 3 VOLLZUG	1
ART. 4 VERANTWORTUNG	1
II. PLANUNGSMITTEL	2
ART. 5 VORSCHRIFTEN UND PLÄNE.....	2
ART. 6 RICHTPLAN	2
ART. 7 ZONENNUTZUNGSPLAN.....	2
ART. 8 ERSCHLIESSUNGS- UND VERSORGUNGSRICHTPLAN.....	3
ART. 9 SONDERNUTZUNGSPLÄNE.....	4
ART. 10 PLANUNGSZONEN	5
III. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	5
ART. 11 GRENZABSTAND.....	5
ART. 12 GEBÄUDEABSTAND.....	6
ART. 13 NÄHER- UND GRENZBAURECHT	6
ART. 14 NIVEAULINIEN	6
ART. 15 GEBÄUDELÄNGE	6
ART. 16 GEWACHSENER BODEN.....	7
ART. 17 GEBÄUDEHÖHE.....	7
ART. 18 GESCHOSSZAHL, VOLLGESCHOSS	7
ART. 19 UNTERIRDISCHE BAUTEN.....	7
ART. 20 KLEINBAUTEN, FAHRNISBAUTEN	8
ART. 21 AUSNUTZUNGSZIFFER	8
ART. 22 ZUSCHLAG/VERLAGERUNG DER AUSNUTZUNGSZIFFER.....	9
IV. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN.....	9
1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG	9
ART. 23 BAUGEBIET	9
ART. 24 BAULANDERSCHLIESSUNG, BAUREIFE	10
ART. 25 ERSCHLIESSUNGSGRAD	10
ART. 26 LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG	10
2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN	11
ART. 27 SICHERHEIT, FESTIGKEIT.....	11
ART. 28 UNTERHALT DER BAUTEN	11
ART. 29 BAUSTELLEN, BAUARBEITEN.....	11
ART. 30 BENÜTZUNG ÖFFENTLICHEN GRUNDES.....	12
ART. 31 DACHWASSER UND SCHNEEFÄNGER	12
ART. 32 SCHNEERÄUMUNG	12
ART. 33 FEUERPOLIZEI, BRANDSCHUTZ	13
ART. 34 ELEKTRISCHE LEITUNGEN.....	13

3. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	13
ART. 35 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	13
ART. 36 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN.....	13
ART. 37 ENERGIESPARMASSNAHMEN.....	14
ART. 38 GESCHOSSHÖHE.....	14
ART. 39 SPIELPLÄTZE	14
ART. 40 ABSTELLRÄUME	14
ART. 41 SANITÄRE ANLAGEN.....	15
ART. 42 LÜFTUNGSANLAGEN	15
ART. 43 MIST- UND JAUCHEGRUBEN.....	15
ART. 44 BEHINDERTENGERECHTES BAUEN	15
4. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ.....	16
ART. 45 LANDSCHAFTSSCHUTZ.....	16
ART. 46 NATURSCHUTZ.....	16
ART. 47 BEDEUTUNG DER NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN	16
ART. 48 SCHUTZ VON WASSERLÄUFEN - UFERZONE.....	16
ART. 49 SCHUTZ DES ORTSBILD UND LANDSCHAFTSBILDES	17
ART. 50 INVENTARE	18
ART. 51 SCHÜTZENSWERTE BAUTEN	18
ART. 52 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE.....	19
5. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	19
ART. 53 ORIENTIERUNG DER BAUTEN	19
ART. 54 FASSADENGESTALTUNG	19
ART. 55 BEDACHUNG UND DACHAUSBAUTEN.....	20
ART. 56 KNIESTOCKGESTALTUNG	21
ART. 57 ANTENNEN UND REKLAMEEINRICHTUNGEN	21
ART. 58 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN	21
6. STRASSEN UND BAULINIEN.....	22
ART. 59 BAULINIENPLAN.....	22
ART. 60 BAUVERBOT ZWISCHEN BAULINIEN.....	22
ART. 61 VORSPRINGENDE GEBÄUDETEILE.....	23
ART. 62 PARKIERUNG	23
ART. 63 AUSFAHRTEN, GARAGENVORPLÄTZE.....	24
ART. 64 PRIVATE STRASSEN UND WEGE.....	24
V. ZONENVORSCHRIFTEN	25
1. ZONENEINTEILUNG	25
ART. 65 ZONENEINTEILUNG.....	25
2. ZONENORDNUNG	26
A) BAUZONEN	26
ART. 66 DORFKERNZONE	26
ART. 67 WOHNZONE W2.....	26
ART. 68 WOHNZONE W3.....	27
ART. 69 WOHN- UND GEWERBEZONE WG3	27
ART. 70 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN.....	28
ART. 71 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE	28
ART. 72 PARKIERUNG/VERKEHRSANLAGEN	28

B) LANDWIRTSCHAFTSZONEN.....	29
ART. 73 LANDWIRTSCHAFTSZONEN.....	29
ART. 74 GESCHÜTZTE LANDWIRTSCHAFTSZONE.....	29
ART. 75 STALLBAUZONE.....	29
C) SCHUTZZONEN.....	30
ART. 76 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZZONEN.....	30
ART. 77 AUENSCHUTZ.....	30
ART. 78 SCHUTZ AMPHIBIENLAICHGEBIETE	31
ART. 79 SCHUTZ-/ FREIHALTEZONE	31
D) WEITERE ZONEN.....	31
ART. 80 ZONE FÜR SPORT UND ERHOLUNG.....	31
ART. 81 ZONE FÜR TOURISTISCHE BAUTEN UND ANLAGEN	31
ART. 82 ZONE FÜR CAMPING.....	32
ART. 83 ZONE FÜR FISCHZUCHTANLAGEN	32
ART. 84 ZONE FÜR ZWISCHENLAGERUNG UND AUFBEREITUNG VON KIES DES ROTTENS.....	33
ART. 85 WIEDERIN STANDSTELLUNGSZONE.....	33
ART. 86 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET	33
ZONEN NACH SPEZIALGESETZGEBUNG.....	34
ART. 87 SCHUTZ VON HECKEN/FELDGEHÖLZEN	34
ART. 88 SCHUTZ DES WALDAREALS UND DER BAUMBESTÄNDE	34
ART. 89 SCHUTZ VOR GEFAHREN	34
ART. 90 GRUNDWASSERSCHUTZZONEN UND GRUNDWASSERSCHUTZAREALE.....	34
3. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR GESAMTÜBERBAUUNGEN	35
ART. 91 GESAMTÜBERBAUUNG.....	35
VI. DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	36
ART. 92 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....	36
VII. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN	36
ART. 93 AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN.....	36
ART. 94 ALTRECHTLICHE BAUTEN.....	36
ART. 95 BESCHWERDEN.....	37
ART. 96 GEBÜHREN	37
ART. 97 ÜBERTRETUNGEN	37
ART. 98 HERSTELLUNG DES GESETZMÄSSIGEN ZUSTANDES.....	37
ART. 99 INKRAFTTRETEN, AUFHEBUNGSBESTIMMUNGEN.....	37

BAU- UND ZONENREGLEMENT GEMEINDE SALGESCH

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 Reglements 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 sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich. Hauptverantwortlicher bleibt der Bauherr.

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

II. PLANUNGSMITTEL

Art. 5

Vorschriften und Pläne

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

a) **Reglemente**

- Bau- und Zonenreglement
- Reglement betreffend die Ableitung und die Behandlung der Abwasser
- Reglement über die Wasserversorgung
- Reglement über das Kehricht-Abfuhrwesen
- Reglement über die Benützung von öffentlichen Strassen und Plätzen
- Schutzzonenvorschriften Quellschutzzonen Follong und Raspille sowie Grundwasserbrunnen Rotten
- Energiesparreglement
- Stromversorgungsreglement

b) **Pläne**

- Richtpläne
- Zonennutzungspläne (Zonenplan, Nutzungsplan)
- Schutzplan: Detail Gebäudehöhen, Bereich Dorfkern
- Baulinienplan (Gestaltungsbaulinien), Bereich Dorfkern
- Erschliessungs- und Versorgungspläne
 - Verkehrsplan
 - Infrastruktur (Wasser, Kanalisation)
 - Plan über die Fuss- und Wanderwege
 - Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

c) **Je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:**

- Sondernutzungspläne (Art. 12, kant. RPG)
- Strassen und Baulinienpläne (kant. Strassengesetz)
- 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 integrierenden Bestandteil des Bau- und Zonenreglements und muss durch die Urversammlung genehmigt und vom Staatsrat homologiert werden. Er ist somit für **jedermann verbindlich**.

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.

Der Zonennutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz (kant. RPG) mindestens festlegen:

- a) **Bauzonen**
Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und
 - weitgehend überbaut ist oder
 - voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.
- b) **Landwirtschaftszonen**
Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das
 - sich für die landwirtschaftliche Nutzung, den Weinbau oder den Gartenbau eignet oder
 - im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- c) **Schutzzonen**
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) Bei Bedarf können **weitere Zonen**, namentlich für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.
- e) Der Nutzungsplan 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 Versorgungsrichtplan

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).

Infrastrukturplan

Im Infrastrukturplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und Anlagen, die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiete.

Der Infrastrukturplan hat nur empfehlenden Charakter.

Plan der Fuss- und Wanderwege

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel die wichtigsten innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege sowie die wichtigsten ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege. Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz des Fuss- und Wanderwegnetzes sind Aufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.

Übersicht über den Stand der Erschliessung

Der Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung zeigt die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder 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, Strassentrasses 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 (Zonenplan) 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 bekanntzugeben. Planungszonen sind für jedermann verbindlich.

III. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 11 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen jedem Punkt einer Fassade und der Eigentumsgrenze. Er beträgt 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade 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.

Nebst den Grenzabständen gemäss Art 22 BauG müssen die schweizerischen Brandvorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF-Brandschutzrichtlinie), welche mittels Konkordat gesamtschweizerisch seit 2005 in Kraft sind, eingehalten 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 miteingerechnet.

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. Voraussetzung für die Erstellung derartiger Bauteile bleibt deren einwandfreie Integration in Bezug auf das entsprechende Gebäude respektive die Baugruppe.

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.

Beim Hauptbau vorkragenden und nicht zu Wohnzwecken dienenden **Erdgeschossen** (eingeschossige Anbauten) muss der grosse Grenzabstand nicht eingehalten werden. Massgebend ist der kleine Grenzabstand.

Grenzabstand gegenüber Baulinien

Gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 61 (vorspringende Gebäudeteile). Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 59, lit. e.

Gegenüber Strassen wird der Grenzabstand durch die Baulinie ersetzt. Fällt der einzuhaltende grosse Grenzabstand mit einer Baulinie zusammen, so muss dieser auf einer Seitenfassade eingehalten werden.

Art. 12 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er entspricht mindestens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände.

Der Gebäudeabstand auf dem gleichen Grundstück ist gleich der Summe der minimalen vorgeschriebenen Grenzabstände.

Art. 13 Näher- und Grenzbaurecht

Durch die Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes auf beiden Seiten der Grundstücke verteilt werden. Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

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

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

Art. 14 Niveaulinien

Die Niveaulinien werden durch die Höhenlage der Strassenachse bestimmt.

Art. 15 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Sie wird für jede Zone einzeln festgelegt. Kleinbauten (Art. 20) und eingeschossigen Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele 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. 16 **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:

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

Art. 17 **Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Firstpfette für Satteldächer, und bis auf die Oberkante der Brüstung für Flachdächer.

Abgrabungen für Garageneinfahrten und Eingänge, deren Länge kleiner als 1/2 der darüberliegenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

Bei Gebäuden längs höherliegenden Strassen gilt für die betreffende Seite als Höhe die Niveaulinie, welche durch die Höhenlage der Strassenachse gegeben ist. Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Art. 18 **Geschosszahl, Vollgeschoss**

Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist jedes Erd- oder Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als 2/3 seiner Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder fertigem Terrain herausragt.

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

- seine für das Wohnen- und Gewerbe nutzbare Fläche mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschossfläche beträgt;
- seine Kniestockhöhe ab OK fertig Boden mehr als 1.20 m Höhe beträgt (Art. 56 Kniestockgestaltung).

Attikageschosse müssen unter einem Winkel von 45° (ab OK Terrassen-Brüstung) zurückliegen, ansonsten das Attikageschoss als Vollgeschoss angerechnet wird. Ausnahmen sind für Liftbauten und Treppenhaus zulässig.

Dachgeschosse mit Pultdächer müssen talseits gegenüber der Hauptfassade um 1.50 m rückversetzt werden, ansonsten das Dachgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird.

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

Art. 19 **Unterirdische Bauten**

Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene zu stehen kommen, dürfen unter Vorbehalt von Art. 59, lit. e sowie des Strassengesetzes an die Grenze gebaut werden.

Art. 20

Kleinbauten, Fahrnisbauten

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2.0 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 m Firsthöhe und eine Grundfläche von 10 m² aufweisen.

Art. 21

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl der Bruttogeschossfläche (die gesamte anrechenbare Bruttogeschossfläche) und der Landfläche (beanspruchte Landfläche des Baugrundstückes).

Sie wird wie folgt berechnet: $AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$

a) Anrechenbare Geschossfläche

Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe der unmittelbar dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht berücksichtigt werden:

- dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienende Räume ausserhalb der Wohnung, wie Keller, Estrich, Trockenräume und Waschküchen, Holz-, Kohlen- und Tankräume;
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage;
- Gemeinschaftsspiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- nicht gewerblich dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- offene Erdgeschosshallen, gedeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone;
- verglaste Räume (Veranda, Erker, Gewächshaus, Wintergarten), wenn sie nicht dem dauerndem Wohnen (ausserhalb beheizter Räume) oder für gewerbliche und berufliche Aktivitäten dienen;
- die unterirdischen Lager, in dem Masse wie sie nicht öffentlich zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten. Dies trifft insbesondere auch für sämtliche unterirdischen Flächen von Kellereibetrieben zu.

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

- die Dachgeschosse mit einer Fertighöhe unter Sparren von mehr als 1.80 m;
- die Untergeschosse, die für das Gewerbe oder Wohnen nutzbar sind.

b) Anrechenbare Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder zusammenhängender Grundstücksteile der Bauzone, nach Abzug der:

- bereits ausgenützten Flächen;
- öffentlichen Flächen
- nicht überbaubaren Flächen wie Wald, usw.

- c) Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über das ganze Grundstück gemessen, eingehalten wird. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnutzungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch angemerkt wird.

Art. 22

Zuschlag/Verlagerung der Ausnutzungsziffer

- a) Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren:
- für Sondernutzungsplanungen. Der max. Zuschlag zur AZ beträgt 0.1;
 - für das begünstigte Gebäude, wenn es den allgemeinen wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient (z.B. kostenlose Abtretung von Boden oder Nutzungsrechten an die Öffentlichkeit);
 - Aufgrund des kantonalen Energiegesetzes betreffend die Förderung des Minergie-Standards gewährt die Gemeinde für Bauten, die diesen Standard erfüllen, einen zusätzlichen Bonus von 15 Prozent, jedoch maximal 0.15, auf die im Baureglement der Gemeinde vorgesehene Ausnutzungsziffer.

Der Bonus darf die zusätzliche Ausnutzung max. um 0.15 überschreiten.

- b) Für altrechtliche Bauten, welche vor dem 21. November 1979 bewilligt wurden, können Dachgeschosse nachträglich ausgebaut werden, ohne dass diese zur Ausnutzungsziffer miteingerechnet werden.
- c) Die Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsverträgen vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.
- Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.
- d) Landflächen die für die öffentliche Nutzung abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Landfläche miteinbezogen werden. Die für die Ausnutzung anrechenbare Fläche darf nicht mehr als 20 % der überbaubaren Landfläche ausmachen.

IV. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

Art. 23

Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

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

Diese Bauzonen sind die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder werden bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht.

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

Diese Bauzonen werden innert den nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungsetappe ein Grundstück nach Artikel 25 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 der Überführung der Bauzone der 2. Erschliessungsetappe in die 1. Erschliessungsetappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Groberschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen oder den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

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

Art. 24 **Baulanderschliessung, Baureife**

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 kant. RPG; Art. 31 eidg. VRPG). Sie beschliesst in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten.

Es besteht nur Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Zufahrt über fremdes Eigentum muss rechtlich gesichert werden.

Ein nicht oder nur ungenügend erschlossenes Grundstück kann bebaut werden, wenn die vom Gemeinderat beschlossene Leistung für die Erschliessung vom Eigentümer beigebracht wird.

Art. 25 **Erschliessungsgrad**

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

Basiserschliessung

Die Groberschliessung ist Angelegenheit der Gemeinde und erfolgt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Sie besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit Sammelstrassen sowie mit den Hauptträgern der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen.

Soll die Erschliessung im Interesse der Grundeigentümer vorgezogen werden, bestimmt die Gemeinde die von den Grundeigentümern zu erbringenden Leistungen beziehungsweise Vorleistungen.

Detailerschliessung

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. 26 **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 kant. RPG das Umlegungsverfahren eingeleitet:

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

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kant. Gesetzes vom 15. 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 15. November 1989 über die Landumlegung und die Grenzregulierung.

2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

Art. 27

Sicherheit, 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 aufweisen.

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

Art. 28

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 instandgestellt werden. Wird die Anordnung nicht in angemessener Frist befolgt, kann er mangelhafte Einrichtungen auf Kosten der Eigentümer instandstellen oder abbrechen lassen.

Art. 29

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, Abschränkungen, Beleuchtungen anordnen. Zudem müssen Baustellen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

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

Bei Neubauten ist das Bauvorhaben so zu gestalten, dass entweder kein Aushub anfällt oder dass sämtlicher Aushub verwertet werden kann.

Art. 30

Benützung öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Baustelleninstallationen 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 Abschränkungen 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 instand zu stellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 31

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 Strassen, 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.

Alle Neubauten sind im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren, in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder in das Trennsystem zu entwässern.

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 Nichtbeachten dieser Vorschriften erfolgen, haftet der Eigentümer. Diese Bestimmung gilt auch für bestehende Gebäude.

Art. 32

Schneeräumung

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

Art. 33 **Feuerpolizei, Brandschutz**

Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Vorschriften sowie den schweizerischen Brandvorschriften der Vereinigung kantonalen Feuerversicherungen (VKF-Brandschutzrichtlinie) entsprechen.

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

Der kommunale Sicherheitsbeauftragte ist für die Beurteilung und Beaufsichtigung des Brandschutzes verantwortlich.

Art. 34 **Elektrische Leitungen**

An Hochspannungs- und Starkstromleitungen sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften einzuhalten.

Auf den sich im NIS-Korridor befindenden Grundstücken dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die den gesetzlichen Vorschriften für Starkstromleitungen, insbesondere der Verordnung über den Schutz nichtionisierenden Strahlen (NISV) vom 23.12.1999 sowie der Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV) vom 30. März 1994 widersprechen. Zudem dürfen im NIS-Korridor, d.h. in Bereichen, wo der Anlagegrenzwert überschritten wird, keine Orte empfindlicher Nutzung (OMEN) im Sinne von Art. 3 Abs. 3 NISV gebaut werden. Weiter dürfen im Leitungsbereich nur Arbeiten vorgenommen werden, welche die SUVA Richtlinien für den Einsatz von Kränen und Baumaschinen im Bereich elektrischer Freileitungen einhalten.

3. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 35 **Allgemeine Anforderungen**

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

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

Art. 36 **Emissionen und Immissionen**

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

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

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn sie eine unzumutbare Belästigung erwarten lassen.

Verwiesen wird im übrigen auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die Lärmschutz-Verordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV) sowie die Luftreinhalte-Verordnung des Bundes vom 16. Dezember 1985 (LRV).

Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung

Soweit im Zonenplan nichts abweichendes festgelegt ist, gelten die in der Zonenordnung, gemäss LSV, zugeordneten Lärmempfindlichkeitsstufen. Die Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG / LSV einhalten.

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

Betreffend vorbelasteten Bauzonen ist für die ES II der Vorbehalt anzubringen, dass bei einer kommenden Sanierung der ortsfesten Anlage (Strasse oder Bahn) gegebenenfalls ein Verfahren zu Höhereinstufung in die ES III eingeleitet werden kann.

Art. 37
Energiesparmassnahmen

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. Verwiesen wird auf die kantonale Energiegesetzgebung.

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 Energiegesetzes vom 15. Januar 2004 sowie die Energieverordnung betreffend die rationelle Nutzung Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. Februar 2011.

Art. 38
Geschosshöhe

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m aufweisen.

Bei Ferienhäusern, bei Dachauf-/ausbauten sowie bei Umbauten bestehender Bauten kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

Für Gasthöfe, Herbergen, Wirtshäuser und andere ähnliche Betriebe gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 39
Spielplätze

Bei Wohnhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind geeignete Spielplätze auf privaten Grundstücken nach Möglichkeit abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 15 % der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 60.0 m² 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. 40
Abstellräume

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

Bei Industrie und Gewerbebauten sowie grösseren Überbauungen ist ein Kehricht-Container-Platz einzurichten.

Art. 41 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 über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken (GGG); Art. 16 GGG).

Art. 42 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. 43 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.
Für Mistplätze und Jauchegruben ist ein Mindestabstand von 20 Metern bis zur nächsten Bauzone einzuhalten. Im übrigen wird auf die Umweltschutzgesetzgebung und die Luftreinhalteverordnung verwiesen. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet oder eingedeckt sein.
- b) Über die eventuelle Aufhebung oder Sanierung solcher bestehender Anlagen in Wohnbereichen entscheidet der Gemeinderat.
- c) Für die Neuerstellung entsprechender Anlagen ist eine Bewilligung der Gemeinden einzuholen.
- d) Das Ableiten von Jauche auf die Strasse und auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

Im übrigen wird auf die Umweltschutzgesetzgebung verwiesen.

Art. 44 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 benützbar 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 betreffen das behindertengerechte Bauen).

4. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 45

Landschaftsschutz

Die Landschaftsschutzgebiete umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässeruferräumen, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

Es gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen, namentlich durch die Bezeichnung der zu schützenden Landschaft mit einer Schutzzone.

Art. 46

Naturschutz

Die Naturschutzgebiete umfassen Biotopie wie Uferbereiche, Naturweiher, Tümpel, Auengebiete, Amphibienlaichgebiete, Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder Vorkommen seltener Pflanzen- und Tiergesellschaften auszeichnen.

Die notwendigen Schutzmassnahmen entsprechen sinngemäss denjenigen für den Landschaftsschutz.

Der Schutz von Naturobjekten, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes oder des Kantons verzeichnet sind, wird durch jene Gesetzgebung umschrieben.

Art. 47

Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzzonen

Entsprechend ihrer Bedeutung wird zwischen nationalen kantonalen und kommunalen Landschafts- und Naturschutzgebieten unterschieden.

a) Nationale Bedeutung LN, NN

In den Schutzzonen von nationaler Bedeutung (BLN/KLN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes.

Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen. Veränderungen sind nur gestattet, wenn sie einem gleich- oder höherwertigem öffentlichem Interesse entsprechen.

b) Kantonale Bedeutung LK, NK

In den Schutzgebieten von kantonaler Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Gemeinde und Kanton.

c) Kommunale Bedeutung LG, NG

Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung fallen in die alleinige Zuständigkeit der Gemeinde.

Art. 48

Schutz von Wasserläufen - Uferzone

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) 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.

- c) Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet damit unter anderem den Schutz vor Hochwasser; ein ausreichender Gewässerraum dient der Gefahrenprävention und ermöglicht es Hochwasserschutzbauten zu erstellen. Er dient der Erholung der Bevölkerung und ist ein wichtiges Element der Kulturlandschaft. Zudem verringert ein ausreichender Abstand der Bodennutzung zum Gewässer den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.
Der einzuhaltenden Abstände zum Gewässer werden in Art. 41 a und Art. 41 b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 definiert.
- d) Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegenden Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
Weitergehende Bestimmungen, namentlich die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums, sind in Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 geregelt.

Art. 49

Schutz des Ortsbild und Landschaftsbildes

- 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. 50 Inventare

- a) Die Klassierung der Schutzobjekte von nationaler Bedeutung erfolgt gemäss der Bundesgesetzgebung. Der Kanton bestimmt die Schutzobjekte von kantonalen Bedeutung. Die Gemeinden bestimmen die Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung im Rahmen der kommunalen Raumplanung und gemäss der Baugesetzgebung (Art. 18, Abs.3 BauG, Art. 12 ff BauV, Art. 13 und 23 kRPG).
- 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. 51 Schützenswerte Bauten

- a) Bei den als schützens- und erhaltenswert bezeichneten Bauten handelt es sich um Kulturdenkmäler. Sie bilden integrierenden Bestandteil der Schutzzonen im Sinne von Art. 23 kRPG.

Geschützte Kulturdenkmäler (s. Plan, Objekte rot eingefärbt, mit schwarzem Punkt)

Diese Bauten stehen aufgrund ihrer bedeutenden architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer ausgeprägten Eigenschaften als Einzelobjekt unter kantonalem und/oder eidgenössischem Denkmalschutz. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt ihrer unmittelbaren Umgebung ungeschmälert zu erhalten.

Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung der Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw. Alle Arbeiten sind nach den Vorgaben der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

Schützenswerte Kulturdenkmäler (s. Plan, Objekte von überkommunaler bzw. kantonalen Bedeutung, auf dem Plan rot eingefärbt)

Diese Bauten sind aufgrund ihrer architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer Eigenschaften schützenswert. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt ihrer Umgebung ungeschmälert zu erhalten.

Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung der Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw. sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Objekte von kommunaler Bedeutung > in Salgesch nicht festgelegt)

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

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

Die Erhaltung oder Wiederherstellung der erhaltens- und schützenswerten Bauten fällt unter das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998 (kNHG).

Art. 52 **Archäologische Schutzzone**

Bei Baugesuchen in dieser Zone weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in einer archäologisch geschützten Zone befindet und dass dort bei eventuellen Funden die notwendigen Ausgrabungen ermöglicht werden müssen. (Art. 724 ZGB).

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unterbreitet die Gemeinde das Baugesuchdossier der kantonalen Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Vorprüfung.

Mehrkosten infolge durch die Sanierungen oder Ausgrabungen bedingter Mehrarbeiten gehen zu Lasten der kantonalen Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie.

5. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 53 **Orientierung der Bauten**

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

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

Art. 54 **Fassadengestaltung**

In der Dorfkernzone gelten folgende Vorschriften:

Allgemeines

- a) Bei Renovationen sollen störende und stilfremde Fassadenelemente rückgebaut werden (ursprüngliche Zustand).

Fassadenmaterialien

- b) Bildet das Gebäude Bestandteil einer Häuserreihe mit mehrheitlich verputzten Fassaden, so muss für den Neubau ebenfalls ein Verputz (Kellenputz, regelmässiger Abrieb, Besenwurf) angebracht werden. Sichtmauerwerke müssen erhalten bleiben.
- c) Nicht ins Dorfbild passende Fassadenverkleidungen wie Marmor, Relief- und Zeichenverputz, Keramik, Metalle, Glas, Kunststoffe, Faserzementplatten, alle glänzenden oder hellen Materialien, sind verboten.
- d) Neu- und Anbauten aus Holz sind nach Möglichkeit dem Farbton der Altbauten anzupassen.

Fassadenvorsprünge

- e) Erker, Markisen, usw. können nur ausnahmsweise für neue Einzelgebäude zugelassen werden.

Fassadenöffnungen in Altbauten

- f) Neue Fensteröffnungen in bestehenden Altbauten sind der ursprünglichen Fenstergrösse, Fenstergliederung und Fensteranordnung anzupassen.
- g) Aussenseitige Fensterfutter und Fensterverkleidungen sind nicht erlaubt. Dasselbe gilt auch für Türen.

- h) Sofern es sich für Wohn- und Geschäftszwecke als notwendig erweist, werden bei bestehenden Bauten neue Fassadenöffnungen (Türen und Fenster) zugelassen, insofern dies den Bestimmungen über schützenswerte Bauten nicht widerspricht und das Gesamtbild des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Fensterläden

- i) Bei bestehenden Gebäuden müssen Fensterläden angebracht werden; bei Neubauten sind auch Rollläden zulässig.

Art. 55

Bedachung und Dachausbauten

- a) Die gesamte Länge aller Dachaufbauten einer Gebäudeseite darf max. 40% der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten, der Dacheinschnitte sowie der Dachflächenfenster bis zum Gebäuderand muss mindestens 1.5 m betragen. Die Dachausbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Dach gedeckt werden.
- b) 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 das Hauptgebäude zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung andererseits zu beachten sind. Dabei ist darauf zu achten, dass die Kollektoren von öffentlichen Standorten aus nicht störend in Erscheinung treten.

Dorfkernzone

- c) Das Satteldach ist obligatorisch. Die Dachneigung beträgt 35% - 60% (19.3° - 30.9°). Ausnahmen können für kleinere eingeschossige Anbauten bewilligt werden, wo ein Pultdach zulässig ist.
- d) Dimension und Form der Vordächer müssen den Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung angepasst werden.
- e) Mit Ausnahme von Lukarnen, Kaminen oder Ventilationsaufbauten sind keine Dachaufbauten gestattet. Quergiebel und Kreuzfirsten sind erlaubt. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Es werden nur Spitzlukarnen zugelassen. Die Front muss 50 cm von der Fassadenfront zurückstehen. Der Dachfuss/Traufe ist durchzuziehen. Die Breite der Lukarnen darf 1.3m nicht übersteigen. Zwischen den einzelnen Lukarnen ist eine Distanz von mindestens 1.5m einzuhalten. Mit Ausnahme der Quergiebel/ Kreuzfirsten dürfen Dachaufbauten mit keinem Teil näher als 1.0 m an die Firstlinie heranreichen

Dachflächenfenster sind in der Regel hochformatig anzuordnen. Ihre Lichtfläche darf 1 m² nicht übersteigen. Das Zusammenschieben von zwei Dachflächenfenstern ist gestattet, wenn ihre Lichtfläche nicht mehr als 1,50 m² beträgt.

- f) Als Dachmaterialien sind in der Dorfkernezone Schiefer oder schieferähnliche Platten, Natursteinplatten sowie dunkelfarbige flache Tonziegel zu verwenden. Bei Kleinbauten / Annexen / Scheunen usw. ist Blech als Falzblecheindeckung erlaubt.

Übrige Zonen

- g) In der Regel sind Sattel- und Walmdächer anzuordnen. Die Dachneigung beträgt zwischen 35% - 60% (19.3° - 30.9°). Sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, sind Flach- und Pultdächer sowie Attikageschosse zulässig (siehe Art. 18 Geschoszahl, Vollgeschoss).
- h) Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen.

- i) Dachaufbauten wie Lukarnen, Quergiebel/Kreuzfirsten sowie Dacheinschnitte sind gestattet. Dachaufbauten müssen jedoch die gleiche Dachneigung wie der Hauptbau aufweisen. Dachflächenfenster sind zulässig. Schleppgauben sind gestattet, wenn bei bestehenden Gebäuden bereits solche vorhanden sind. Das Vermischen von verschiedenen Aufbautypen (Schleppgauben, Lukarnen) ist untersagt.

Art. 56 **Kniestockgestaltung**

Bei Bauten, welche 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 landschaftsempfindlichen Baugebieten.

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

Art. 57 **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. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschlagen.

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.

An die Fassade angebrachte Schilder sind in der Dorfkernzone nur gestattet, wenn diese das Strassen- oder Quartierbild sowie die Architektur der Fassaden nicht beeinträchtigen. Ausser in begründeten Ausnahmefällen darf in der Dorfkernzone die Fläche solcher Schilder 0.5 m² nicht überschreiten.

- c) Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

Art. 58 **Einfriedungen, Stützmauern**

Zur Einfriedung von Grundstücken sind nach Möglichkeit Lebhäge zu verwenden.

Einfriedungen und Mauern auf der gemeinsamen Grenze zum Nachbar dürfen die Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Mauern, welche höher als 1.50 m sind, müssen um die Hälfte ihrer Mehrhöhe von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

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 Nachbarn 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 sind zu verputzen oder mit ortsüblichen Natursteinen zu verkleiden. Übersteigt ihre Höhe 2.0 m, müssen sie mit Natursteinen verkleidet oder mit Lebhägen bepflanzt werden.

6. STRASSEN UND BAULINIEN

Art. 59

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 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Ausfahrten und Garagenvorplätze (Art. 63).
- 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 Departement für Bau und Umwelt des Kanton Wallis in Sitten und können dort eingesehen werden.
- g) Für die kantonalen Strassen kommen nur die Bestimmungen des Strassengesetzes zur Anwendung.

Art. 60

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 benützt werden. Ausnahmen sind nur nach Art. 208 des kantonalen Strassengesetzes möglich.

Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser und ist somit bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer anrechenbar.

Art. 61

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 Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz und die Norm VSS 640 200.

Art. 62

Parkierung

- a) Bei Neubauten, grösseren Umbauten und wesentlichen Zweckänderungen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück oder in 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 bis 120 m² Wohnfläche mindestens eine Garage oder ein Abstellplatz und bei jeder Wohnung über 120 m² Wohnfläche 2 Garagen oder Abstellplätze auf privaten Grund zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest, in der Regel :

- für Hotels 1 Abstellplatz pro 3 Betten
- für Restaurants 1 Abstellplatz pro 4 m² Restaurationsfläche
(Sitzplätze in Gartenterrassen sind ausgeschlossen)
- für Geschäftshäuser 1 Abstellplatz pro 50 m²

Im Zweifelsfalle sowie für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle dienen als Richtlinie für die Berechnung der Abstellplätze die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner.

- c) Kann der Pflichtige weder Abstellplätze in genügender Anzahl anlegen oder erweist sich die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage als nicht zweckmässig, ist der Gemeinde eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten (Art. 26, Abs. 2, Bst. b BauG VS). Die Höhe der Entschädigung pro fehlenden Abstellplatz wird vom Gemeinderat festgelegt. Ein Anspruch auf einen reservierten Parkplatz auf öffentlichem Grund erwächst mit diesen Beiträgen nicht.

In Gebieten, die nach der Ortsplanung vom privaten Motorfahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind, kann der Gemeinderat keine oder nur eine beschränkte Anzahl von Abstellplätzen, Garagen, Einstellhallen oder Parkhäuser zulassen (Art. 26, Abs.2. Bst. c BauG VS)

- d) Gegen Eintragungen eines entsprechenden Parkplatz - Servituts im Grundbuch können private Abstellplätze auch auf einer Nachbarparzelle erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzen und diese nicht weiter als 300 m entfernt sind und sich innerhalb der Bauzone befinden. Zur Verhinderung der nachträglichen Löschung ist diese Dienstbarkeit ebenfalls zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 63

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 Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und soll in der Regel 15 % Gefälle nicht überschreiten. Sind keine Baulinien ausgeschieden worden, so müssen Garagenausfahrten von Gemeinschaftsparkanlagen 3.0 m vom Strassenrand und mindestens 1.0 m vom Gehsteigrand horizontal verlaufen.

- 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. 64

Private Strassen und Wege

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

Liegt für das Gebiet kein Verkehrsrichtplan vor, ist der Gemeinderat befugt, Führung und Breite festzulegen.

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

Die Anwendung des Mehrwertverfahrens bleibt vorbehalten.

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

V. ZONENVORSCHRIFTEN

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 65

Zoneneinteilung

Der Zonenplan (Parzellenplan) im Massstab 1:2'500 beschränkt sich auf die Bauzone, sowie auf das umliegende Gebiet. Er wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen	<u>Abkürzung</u>
Dorfkernzone	D
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3	W3
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ö. B+A
Industrie und Gewerbezone	IGZ
Parkierung/Verkehrsanlagen	P

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

b) Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszonen, Weiden, Sömmerungsweiden	LZ
Geschützte Landwirtschaftszone	GLZ
Stallbauzone	StB

c) Schutzzonen

Landschafts- und Naturschutzgebiete	LN, NN, LK, NK, LG, NG
Auenschutzgebiete	AN
Schutz Amphibienlaichgebiete	ALN
Schutz-/ Freihaltezone	F
Archäologische Schutzzone	AR

d) Weitere Zonen

Zone für Sport und Erholung	S+E
Zone für touristische Bauten und Anlagen	t. B+A
Zone für Camping	MH
Zone für Fischzuchtanlagen	FZU
Wiederinstandstellungszone	WZ
Zone für Zwischenlagerung und Aufbereitung von Kies des Rottens	ZAK
Übriges Gemeindegebiet	üG

e) Zonen nach Spezialgesetzgebung

Schutz von Hecken- und Feldgehölzen	H
Schutz des Waldareals und der Baumbestände	W
Schutz vor Gefahren	G
Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzareale	QZ

2. ZONENORDNUNG

a) BAUZONEN

Art. 66

Dorfkernzone

- a) Zweck der Zone:
Die Dorfkernzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und nicht störenden Geschäftsbauten (Dienstleistungsbetriebe) vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
- b) Bauweise: Geschlossen innerhalb der mit obligatorischen Baulinien begrenzten Gebiete. In den anderen Gebieten ist die offene Bauweise zugelassen
- c) Geschoszahl/
Gebäudehöhe : den städtebaulichen Gegebenheiten der umliegenden Bauten entsprechend, jedoch max. gemäss den Bestimmungen der Wohnzone W3
- d) Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.0 m; die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten
- e) Ausnutzung: nicht bestimmt
- f) Empfindlichkeitsstufe: ES II
- g) Besondere Bestimmungen:
- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
 - Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Kellerei-neubauten sind untersagt.
 - Art. 45 ff (Orts- und Landschaftsschutz) und 53 ff (Gestaltungsvorschriften) sind besonders zu berücksichtigen.
 - In besonderen Fällen kann der Kanton auch bei offener Bauweise einen kleineren Grenzabstand bewilligen als dies die obigen feuerpolizeilichen Bestimmungen vorsehen. Insbesondere kann der Kanton 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. Die Aufstockung eines bestehenden Dachgeschosses bis zur max. Kniestockhöhe von 1.2 m ist gestattet.

Art. 67

Wohnzone W2

- a) Zweck der Zone:
Überbauung mit Ein- und kleineren Mehrfamilienhäuser in traditionellen Formen.
- b) Bauweise: offen
- c) Geschoszahl: max. 2 Vollgeschosse
- d) Gebäudehöhe: max. 12.50 m O.K. Firstpfette
- e) Gebäudelänge: in der Regel bis 25.0 m
- f) Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m;

- grosser Grenzabstand: 70 % der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens aber 5.00 m;
die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten
- g) Ausnutzung: AZ = 0.5
- h) Empfindlichkeitsstufe: ES II
- i) Besondere Bestimmungen:
- Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche das in den Wohnzonen geduldete Mass an Lärmeinwirkungen nicht überschreiten, sind gestattet.
 - Im Bereich der Wohnzone W2 2. Erschliessungsetappe in Tschüdanga ist mit gestalterischen Massnahmen – beispielsweise, indem die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden – oder baulich, durch Abschirmungsmassnahmen wie Brüstungen oder Garagen, ein Einhalten der Planungswerte sicherzustellen.

Art. 68

Wohnzone W3

- a) Zweck der Zone:
Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Mehrfamilienhäusern.
- b) Bauweise: offen
- c) Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
- d) Gebäudehöhe: max. 14.00 m O.K. Firstpfette
- e) Gebäudelänge: in der Regel bis 30.00 m
- f) Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.00 m;
grosser Grenzabstand: 70 % der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens aber 5.00 m;
die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten
- g) Ausnutzung: AZ = 0.7
- h) Empfindlichkeitsstufe: ES II
- i) Besondere Bestimmungen:
Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, 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 Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt.
- b) Bauweise: offen
- c) Gebäudehöhe: max. 14.00 m O.K. Firstpfette
- d) Gebäudelänge: unbeschränkt
- e) Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m;
grosser Grenzabstand: 70% der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens aber 5.00 m;
die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten
- f) Ausnutzung: AZ: 0.7
- g) Empfindlichkeitsstufe: ES III

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- a) Zweck der Zone:
Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport und Erholung, Frei- und Grünflächen, 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: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.0 m;
die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten
- d) Empfindlichkeitsstufe: ES II / ES III (siehe Festlegung Zonennutzungsplan)

Industrie- und Gewerbezone

Diese Zone ist für Industrie- und Gewerbebauten mit den dazugehörigen Verwaltungsbauten bestimmt und für alle störenden Betriebe, die in den Wohnzonen oder Mischzonen ausgeschlossen sind.

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.

Innerhalb der Zone gilt die Empfindlichkeitsstufen ES IV. Im Kontaktbereich zum Camping Swiss-Plage dürfen auf einer Tiefe von 40 m lediglich mässig störende Betriebe realisiert werden. Der minimale Grenzabstand beträgt 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00m. Die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.

Besondere Bestimmungen:

Betriebszugehörige Wohnungen (höchstens zwei pro Betrieb) dürfen errichtet werden; reine Wohnbauten sind jedoch nicht zugelassen.

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

In der Gewerbe- und Industriezone, welche sich auf der Grundwasserschutzzone S3 der Fassung von Siders befindet.

- müssen bauliche Sicherheitsmassnahmen getroffen werden, wie zum Beispiel Isolation der Bauten, Auffangwanne für wassergefährdende Flüssigkeiten;
- darf das sich auf dem Parkplatz ansammelnde Wasser nicht direkt in den Boden infiltriert, sondern muss ausserhalb der Grundwasserschutzzone abgeleitet werden. Wenn keine Gefahr für das Grundwasser besteht, kann das Dachwasser und das Drainagewasser direkt in den Boden infiltriert werden.

Parkierung/Verkehrsanlagen

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

b) LANDWIRTSCHAFTSZONEN

Art. 73

Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen 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 bestgeeignet bezeichnet werden kann.

c) **Weiden oder Sömmerungsweiden**

Als Weiden oder Sömmerungsweiden 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.

e) In diesen Zonen dürfen werden Bauten und Anlagen sowie Bodenverbesserungsmassnahmen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und den damit verbundenen Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. Die Zuständigkeit liegt bei den kantonalen Instanzen.

Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

Die Baubehörde trifft im Bewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der Betriebswirtschaftlichkeit, die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten. Zusätzlich müssen die im Koordinationsblatt E.7/2 „Landwirtschaftliche Bauten“ des kantonalen Richtplanes festgelegten Grundsätze und Vorgehen beachtet werden.

f) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 74

Geschützte Landwirtschaftszone

a) Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst Landwirtschaftsgebiete, die wegen ihrer Qualität (Art. 16 RPG) und besonderen Eigenart (Art. 17 RPG) schützenswert sind.

b) Ausser den für die Nutzung unerlässlichen Einrichtungen und Erschliessungen dürfen keine Bauten erstellt werden.

c) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 75

Stallbauzone

Diese Zone ist für die Erstellung von Stallbauten reserviert. Gebäudehöhe, Art und Weise der landwirtschaftlichen Bauten werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Erfordernissen von Fall zu Fall festgesetzt.

Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III.

c) SCHUTZZONEN

Art. 76

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.
- Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der halboffenen Landschaften ist nach Möglichkeit zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

b) Naturschutzzonen

- Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
- Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.
- Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

Besondere Bestimmungen:

Sämtliche Gesuche, welche im Perimeter des Entscheids über den Schutz des Gebietes von Pfyn in Siders, Salgesch, Varen und Leuk vom 17.12.1997 bei der Gemeinde eingereicht werden, sind der Kommission Pfyn zur Stellungnahme zu unterbreiten. Gesuche im Bereich der Ersatzmassnahmen A9/T9 sind zusätzlich der Sektion Nationalstrassen zu unterbreiten.

Der Schutz von Objekten, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes oder des Kantons verzeichnet sind, wird durch jene Gesetzgebung umschrieben.

Art. 77

Auenschutz

Die Auenschutzgebiete sollen ungeschmälert erhalten werden. Zum Schutzziel gehören insbesondere die Erhaltung und Förderung der autotypischen einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen sowie die Erhaltung und, soweit es sinnvoll und machbar ist, die Wiederherstellung der natürlichen Dynamik des Gewässer- und Geschiebehaushalts.

Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor schädlichen Auswirkungen des Wassers oder einem andern überwiegenden öffentlichen Interesse von ebenfalls nationaler Bedeutung dienen. Ihr Verursacher ist zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonst angemessenen Ersatzmassnahmen zu verpflichten.

Art. 78
Schutz Amphibienlaichgebiete

Die Amphibienschutzgebiete sollen ungeschmälert erhalten bleiben. Primäres Ziel ist die Unterschutzstellung und Pflege der einzelnen Laichgebiete von nationaler Bedeutung als Stützpunkte für einen umfassenden Amphibienschutz.

Art. 79
Schutz-/ Freihaltezone

Die Schutz-/ Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern, zur Gliederung des Siedlungsgebietes erhalten bleiben müssen.

Jegliche Veränderung, insbesondere auch der wertvollen Landschaftselemente/ Naturflächen innerhalb der Landwirtschafts-Rebgebiete, sind untersagt.

d) WEITERE ZONEN

Art. 80
Zone für Sport und Erholung

- a) Zweck der Zone:
Die Zone für Sport und Erholung ist für Sport-, und Freizeitanlagen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet. Unterirdische oder teilweise erdgeschossige Parkieranlagen sind gestattet.
- b) Bauweise: offen oder geschlossen
- c) Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.0 m;
die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten
- d) Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 81
Zone für touristische Bauten und Anlagen

- a) Zweck der Zone:
Die Zone für touristische Bauten und Anlagen im Bereich des Campings Swiss-Plage ist für Gemeinschafts- und Dienstleistungseinrichtungen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet.
- b) Bauweise: offen oder geschlossen
- c) Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.0 m;
die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten
- d) Geschosszahl: max. 1 Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
- e) Empfindlichkeitsstufe: ES II

Besondere Bestimmungen:

Die Zone für touristische Bauten und Anlagen im Bereich der Larnässi dient zur Realisierung der Eingangspforte zum „Regionalen Naturpark Pfyn-Finges“. Eingeschossige/erdgeschossige Bauten sind gestattet.

Art. 82 Zone für Camping

Die Aufteilung zwischen Passantencamping und Residenzcamping ist aus dem erläuternden Bericht zu entnehmen.

PASSANTENCAMPING (TOURISTENPLÄTZE)

a) Zweck der Zone:

Diese Zone ist grundsätzlich für Passantencamping und -caravanning reserviert. Ausser betrieblich bedingten Bauten und Anlagen (Sanitäranlagen, Wasser- und Abwasserleitungen, Strassen etc.) sind keine Bauten gestattet.

b) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Besondere Bestimmungen Passantencamping:

- Die Plätze dürfen nur temporär belegt werden. Festeingerichte Plätze sind untersagt.
- Die Räder der Wohnwagen dürfen nicht demontiert werden.
- Im Bereich von bestockten Flächen sind auf die natürlichen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen. Insbesondere dürfen keine Veränderungen ausgeführt werden, welche zu einer Beeinträchtigung der Natur- und Landschaftswerte führt.

RESIDENZCAMPING (GANZJAHRESPLÄTZE)

a) Zweck der Zone:

Diese Zone ist für das Aufstellen von festeingerichteten Plätzen / Bauten bestimmt.

b) Bauweise:

offen

c) Grenzabstand:

1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.0 m;
die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten

d) Geschosszahl:

max. 1 Erdgeschoss

e) Gebäudehöhe:

max. 4.50 m O.K. Firstpfette

f) Gebäudelänge:

max. 12 m

g) Gebäudegrundfläche

max. 75 m²

h) Empfindlichkeitsstufe:

ES II

Besondere Bestimmungen Residenzcamping:

Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und öffentliche Ordnung gerecht zu werden.

Für alle festen Einrichtungen sind jeweils die entsprechenden Baubewilligungen einzuholen.

Pro Standplatz ist ein Parkplatz auszuscheiden. Zusätzlich sind Besucherparkplätze im Umfang von 10% der gesamten Standplätze vorzusehen.

Art. 83 Zone für Fischzuchtanlagen

a) Zweck der Zone:

Diese Zone ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Aufzucht und Mästung von Fischen sowie für Erholungsaktivitäten, welche in engem Zusammenhang mit den Fischzucht stehen, bestimmt (zB: Wettfischen). Es werden nur Bauten und Anlagen, die unmittelbar mit dem Fischzucht verbunden sind, bewilligt.

b) Bauweise:

offen

c) Geschosszahl:

max. 1 Erdgeschoss

d) Gebäudehöhe:

max. 4.50 m O.K. Firstpfette

e) Gebäudelänge:

unbeschränkt

- | | |
|---------------------------|--|
| f) Grenzabstand: | 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.0 m;
die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten |
| g) Empfindlichkeitsstufe: | ES III |

Art. 84

Zone für Zwischenlagerung und Aufbereitung von Kies des Rottens

Jede Abbaustelle und Deponie ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung einer Baubewilligung ist der Kanton.

Eine Ablagerung muss umweltgerecht erfolgen. Dazu wird auf die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG). Besondere Beachtung gilt es auch den Bestimmungen zu den Hochspannungs- und Starkstromleitungen zu schenken (siehe Art. 34 Elektrische Leitungen).

Ein belasteter Standort darf zudem durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur vorgenommen werden, wenn er nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig wird (Art. 3 AltIV).

Die Zone dient ausschliesslich als Ersatzstandort für die Aktivitäten des Kieswerks auf der linken Rottenseite (z.Z. SA de Produits en ciment - Finges). Aus Gründen des Hochwasserschutzes muss das aus dem Rotten entnommene Rohmaterial sortiert und zwischengelagert werden.

Voraussetzung für die Realisierung der Zone für Zwischenlagerung und Aufbereitung von Kies des Rottens bildet die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes. Ebenso sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen in einem Bericht festzuhalten.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

Art. 85

Wiederinstandstellungszone

Die bestehende Abbaustelle/Steinbruch im Gorwetsch wird im Rahmen einer Gesamtplanung wiederinstandgestellt. Deponieren von nicht verschmutztem Aushubmaterial ist gestattet, sofern dies den Vorgaben der Wiederinstandstellungsplanung entspricht.

In dieser Zone darf nur Inertmaterial aus grossen Bauprojekten deponiert werden, damit die Zeit der Wiederinstandstellung kurz ausfällt und die Qualität des Materials kontrolliert werden kann.

Wiederinstandstellungsgesuche sind der zuständigen Behörde vorzulegen. Vorbehalten bleibt die Baubewilligung sowie weitere Spezialbewilligungen.

Art. 86

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.

ZONEN NACH SPEZIALGESETZGEBUNG

Art. 87

Schutz von Hecken/Feldgehölzen

- a) Als Feldgehölze und Hecken gelten mit einheimischen standortsgerechten Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Sie erfüllen wichtige ökologische und landschaftsästhetische Funktionen.
- 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 Beseitigungen 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. 88

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 im Bereich der Bauzone neu durch den Waldkataster festgelegt.
- c) Die minimale, horizontal gemessene Entfernung zwischen einer Baute und dem Waldrand muss 10.0 m betragen. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten. Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 1.5 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.
- d) Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch bedarf einer Bewilligung.

Art. 89

Schutz vor Gefahren

Die Ausscheidung von Naturgefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.

Gefahrenzonenpläne weisen namentlich auf die Gefahrenarten und –stufen hin. Die den Plänen beigelegten Vorschriften legen die notwendigen Anforderungen (eigentumsrechtliche Beschränkungen und bauliche Massnahmen) zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, Tiere und bedeutenden Güter fest.

Diese einzuhaltenden Vorschriften befinden sich im Anhang dieses Reglements.

Art. 90

Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale

- a) Sie umfassen die Gebiete, in denen die Nutzungsarten und die Tätigkeiten die Qualität des zur Trinkwasserversorgung gefassten Grundwassers oder des in Zukunft gefassten Grundwassers nicht gefährden dürfen.

Die Schutzzonen im eigentlichen Sinn werden unterteilt in:

Zone S1 (Fassungsbereich und Versickerungszonen): Sie ist eingezäunt und sollte im Besitze des Eigentümers der Fassung sein. Landwirtschaftliche Nutzung und Bauten sind verboten. Nur der Bau der zur Fassung nötigen Anlagen ist möglich.

Zone S2 (engere Schutzzone): Bauten und Anlagen sind verboten. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.

Zone S3 (weitere Schutzzone): Wohnbauten sowie Bauten für Industrie und Gewerbe sind unter Schutzmassnahmen möglich. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

- b) In der Schutzzone der Quelle Follong sind die Einschränkungen und die Schutzzonenvorschriften gemäss dem hydrogeologischen Dossier zu beachten.
- c) In der GW-Schutzzone S3 der Fassungen Raspille sind die Einschränkungen und die Schutzzonenvorschriften gemäss dem hydrogeologischen Dossier zu beachten. Im Prinzip sind nur gewerbliche und industrielle Betriebe, die grundwassergefährdende Stoffe weder erzeugen, noch verwenden, lagern, umschlagen oder befördern, zugelassen. Angesichts der bestehenden Lage soll diese Schutzzone als Schutzzone S3 mit beschränkter Schutzwirkung berücksichtigt werden; in Ausnahmefällen könnten Industrie- und Gewerbebauten zugelassen werden, wenn bauliche Sicherheitsmassnahmen getroffen werden.
- d) Innerhalb der Gewässerschutzzonen und der Gewässerschutzareale muss der Gesuchsteller mit einer hydrogeologischen Expertise den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Dies gilt auch für provisorische Gewässerschutzzonen und Gewässerschutzareale.
- e) Alle Projekte innerhalb der Grundwasserschutzzonen und -arealen müssen der Dienststelle für Umweltschutz unterbreitet werden.
- f) Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen sowie die eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz (Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzarealen des BUWAL, Oktober 1977, teilrevidierte Auflage 1982).
- g) Sofern erforderlich, erstellt die Gemeinde ein eigenes Reglement für die Schutzzonen.

3. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR GESAMTÜBERBAUUNGEN

Art. 91

Gesamtüberbauung

Bei der Überbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche kann der Gemeinderat Abweichungen vom Baureglement und den Zonenvorschriften gestatten:

- Die Überbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen.
- Sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen.
- Das Ausnutzungsmass (inkl. Bonus) der entsprechenden Bauzone darf nicht überschritten werden.
- Die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten.
- Das anzuwendende Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen für den Erlass von Quartierplänen.

Der Gemeinderat kann das Projekt für eine Arealüberbauung fachmännisch begutachten lassen, wobei die Kosten vom Bauherrn zu tragen sind. Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.

VI. DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 92

Baubewilligungsverfahren

Alle Bauten und baulichen Anlagen, ihre im Hinblick auf Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung, teilweise oder gänzliche Zweckänderung und ihre Beseitigung bedürfen der Bewilligung durch die zuständige Baubewilligungsbehörde.

Das Verfahren für Baubewilligungen richtet sich nach der Bauverordnung vom 02. Oktober 1996 des Kanton Wallis.

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 oder durch die Ausnahme eine bessere Architektur erzielt werden kann (Beurteilung durch ausgewiesene Fachleute bleibt dabei Voraussetzung).
 - für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse ;
 - für landwirtschaftliche Bauten;
 - für provisorische Bauten;
- 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 Ausnahmebegehren 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 Beschwerden

Die Entscheide des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit Beschwerde an den Staatsrat weitergezogen werden. Die Bestimmungen des VVRG sind anwendbar.

Art. 96 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. 97 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. 98 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. 99 Inkrafttreten, Aufhebungsbestimmungen

Dieses Baureglement tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung und mit Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

Es hebt alle zu ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen auf, namentlich:

- das von der Urversammlung am 20.12.1984 angenommene und vom Staatsrat am 11.03.1985 genehmigte Bau- und Zonenreglement;
- das Teilbaureglement für den alten Dorfkern Salgesch.

Vom Staatsrate genehmigt
In der Sitzung vom **-9. Okt. 2013**

Siegelgebühr: Fr. **540.-**

Gampel / Salgesch, im Oktober 2013

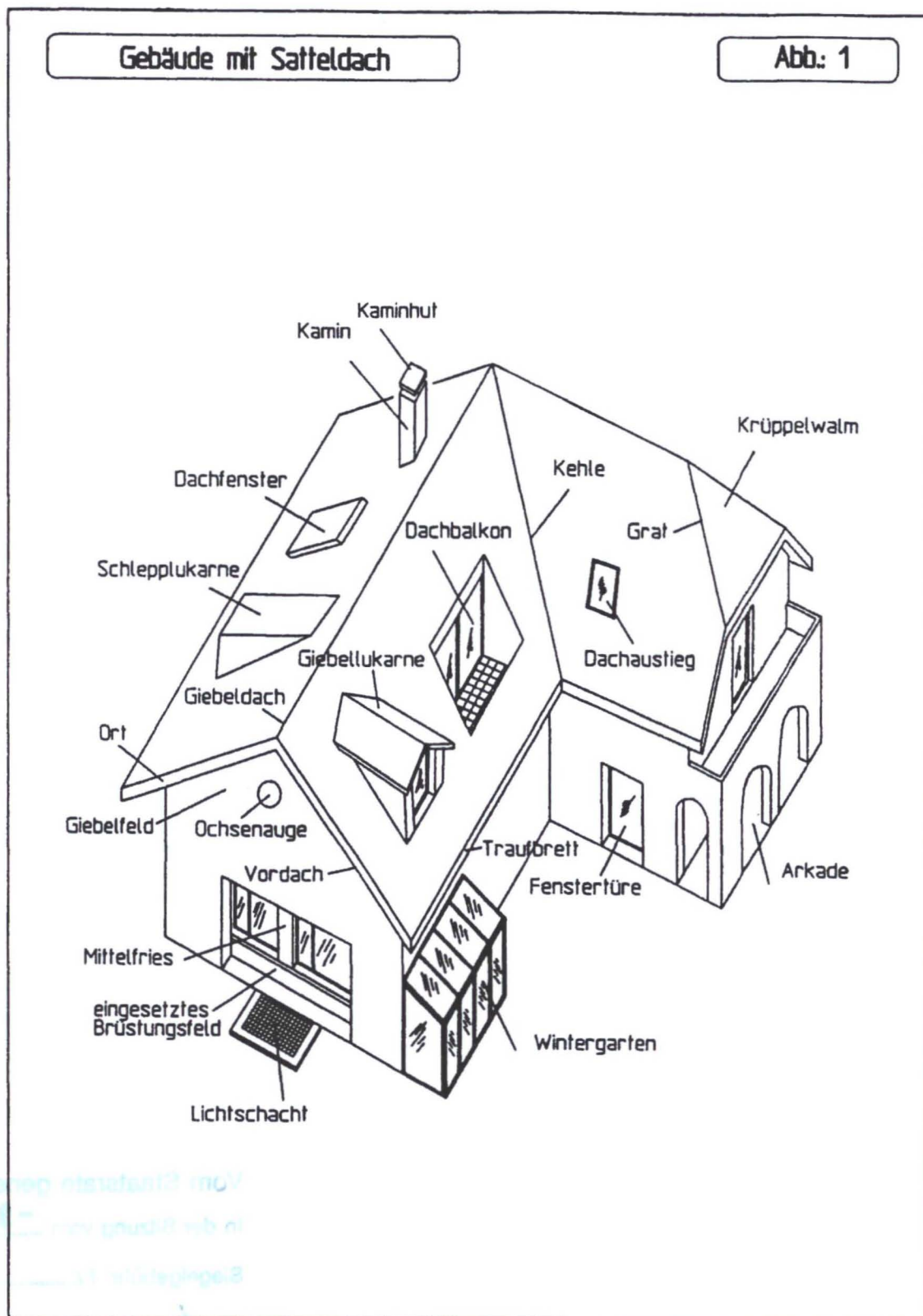
Z:\DATEN PAUL\DATEN Word\ORTSPLANUNG\Baureglemente\Salgesch\8 HOMOLOGATION\8102 OP SALGESCH GBR SR 2013_10_09 Homologationsvertrag.doc

Bestätigt:

**Angenommen durch die Urversammlung am
12. April 2012**

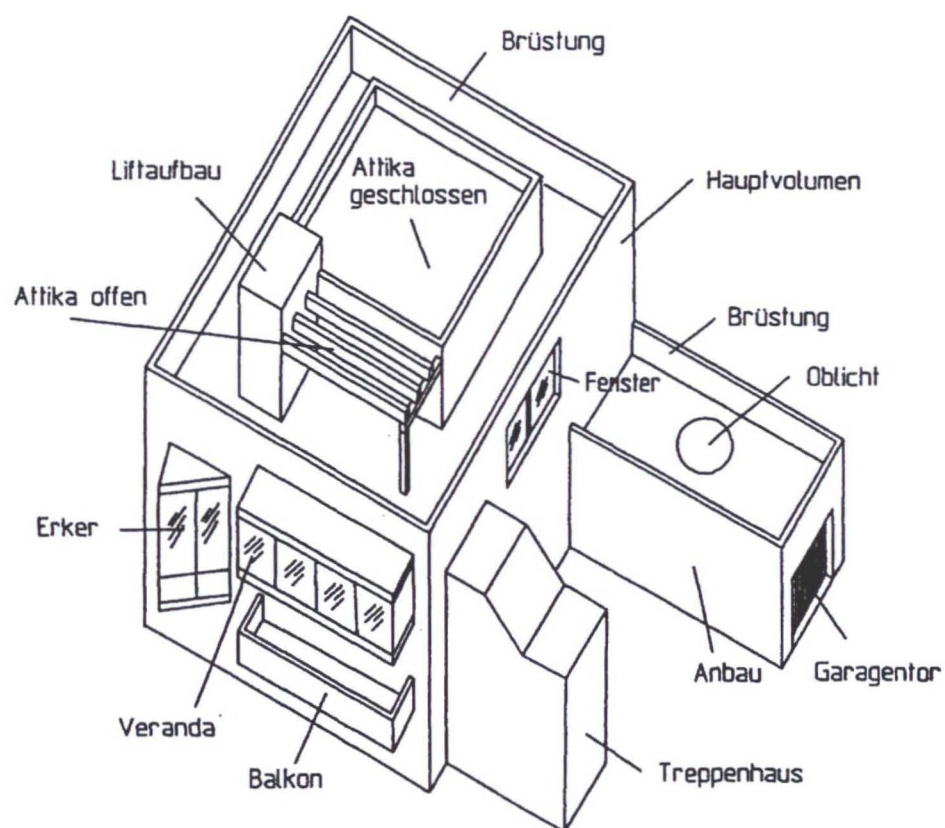
**Genehmigt durch den Staatsrat am
9. Oktober 2013**

ANHANG BAU- UND ZONENREGLEMENT SALGESCH



Gebäude mit Flachdach

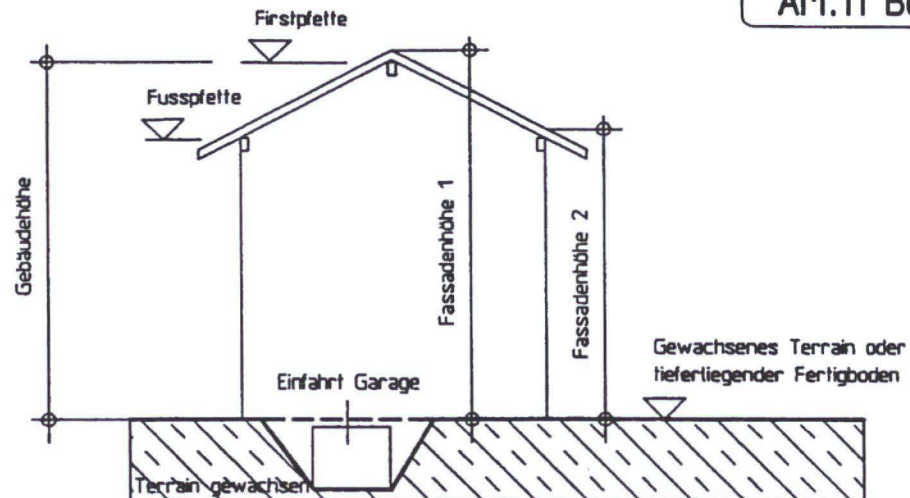
Abb.: 2



Höhen am Satteldach

Abb.: 3

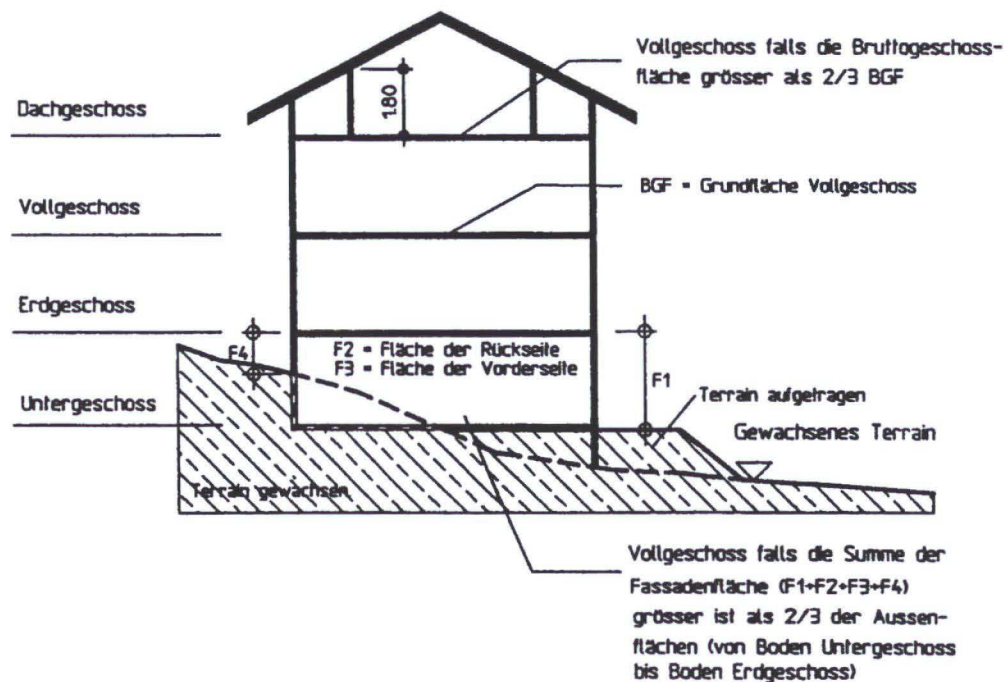
Art.11 BG



Geschosse (Satteldach)

Abb.: 4

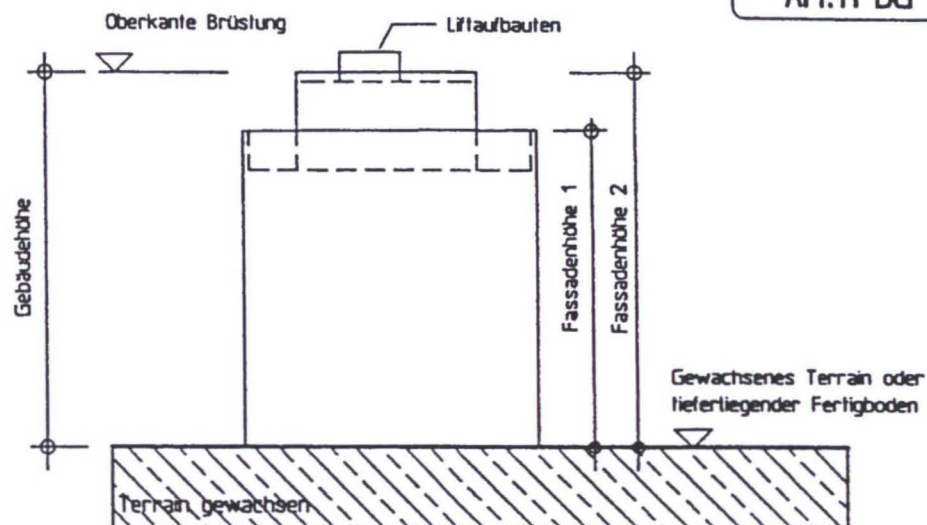
Art.12 BG



Höhen am Flachdach

Abb. 5

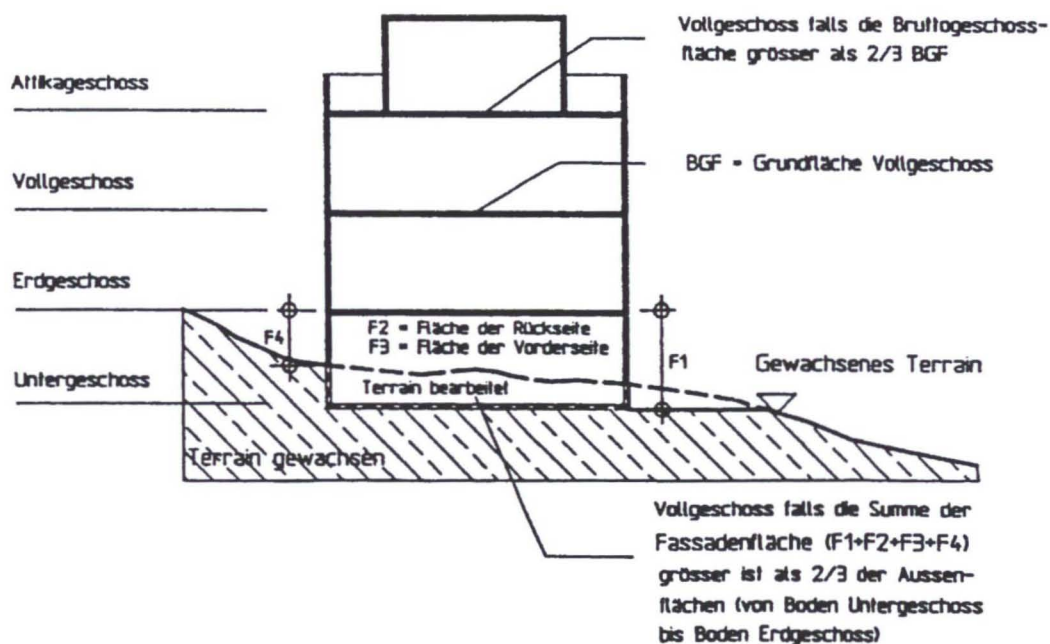
Art.11 BG



Geschosse (Flachdach)

Abb. 6

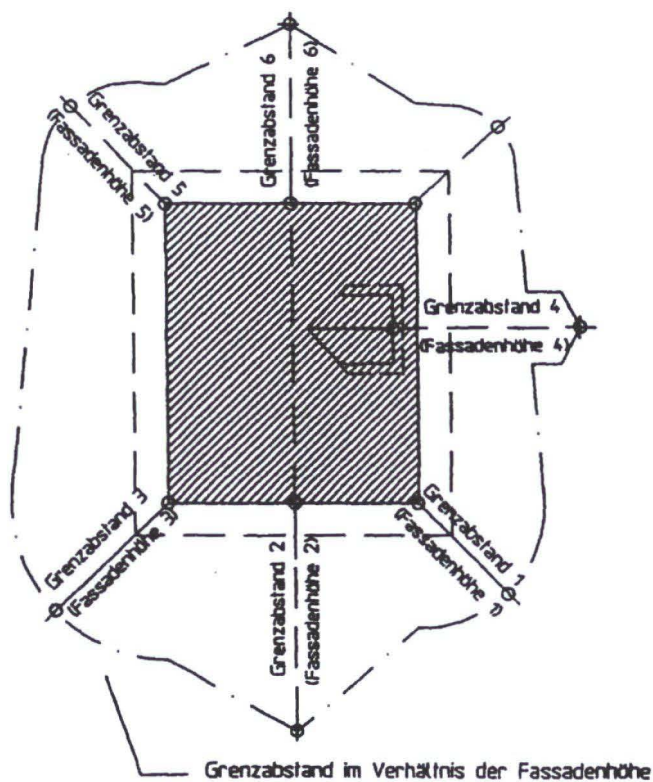
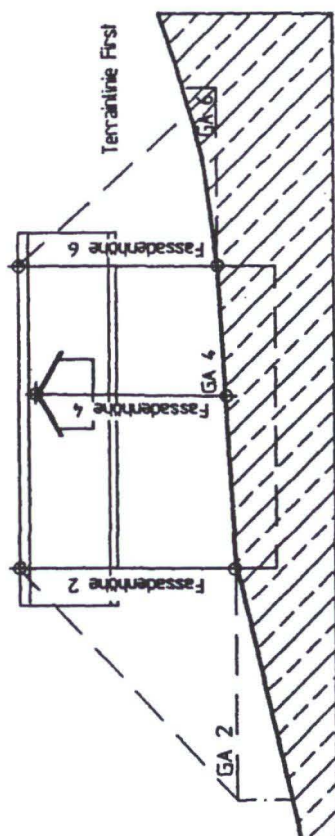
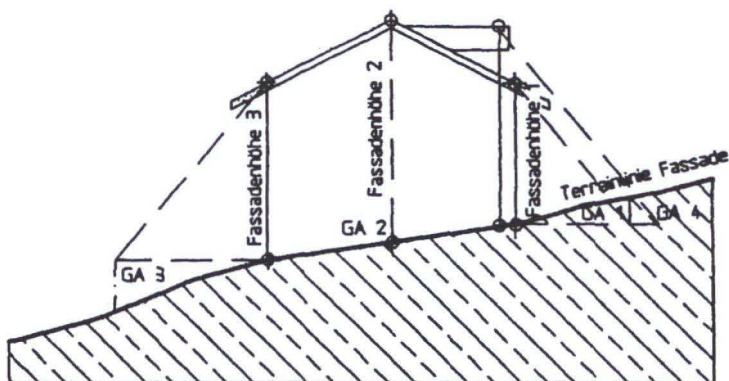
Art.12 BG



Grenzabstand in Abhängigkeit der Fassadenhöhe

Abb.: 7

Art.10 BG

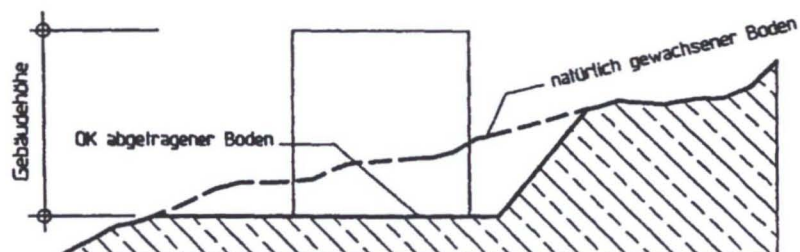


Grenzabstand im Verhältnis der Fassadenhöhe

Gebäudehöhe : Terrain abgetragen

Abb.: 8

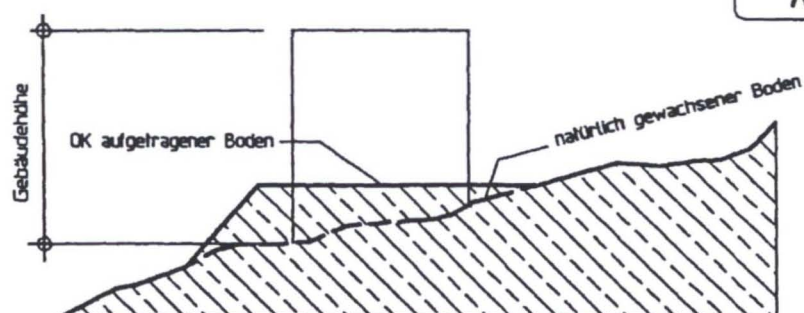
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain aufgetragen

Abb.: 9

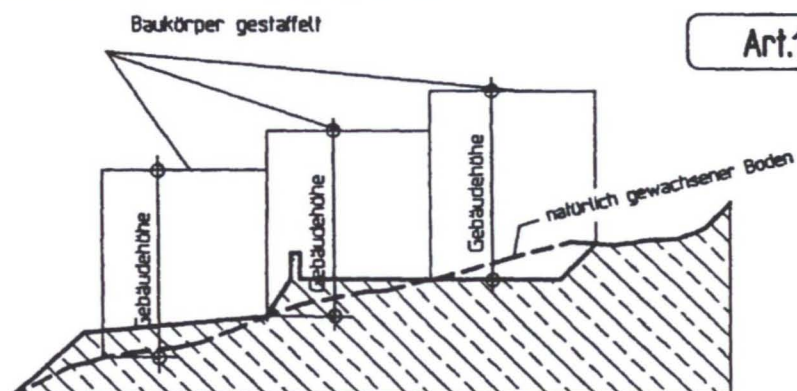
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain gestaffelt

Abb.: 10

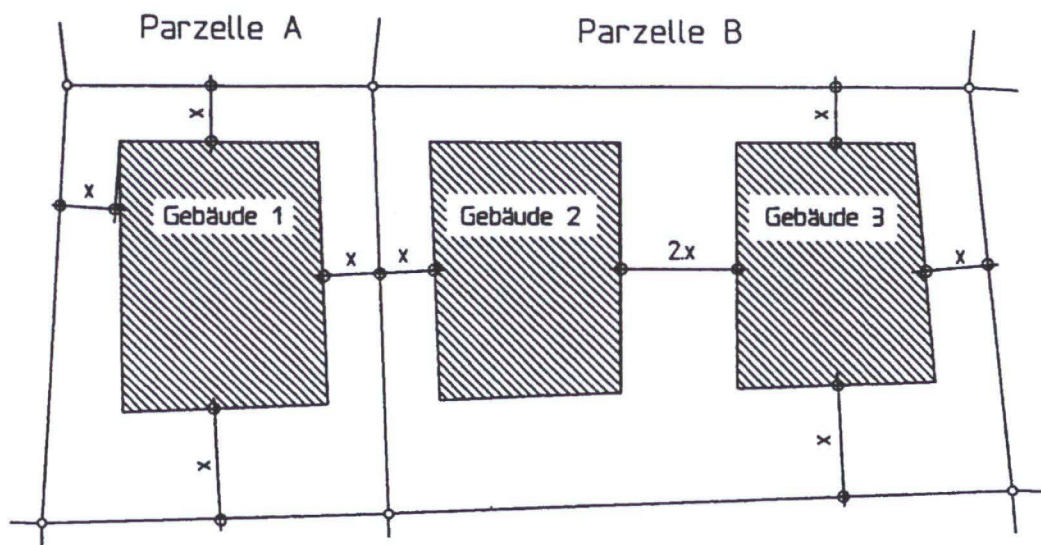
Art.11 BG



Grenz- und Gebäudeabstand

Abb.: 11

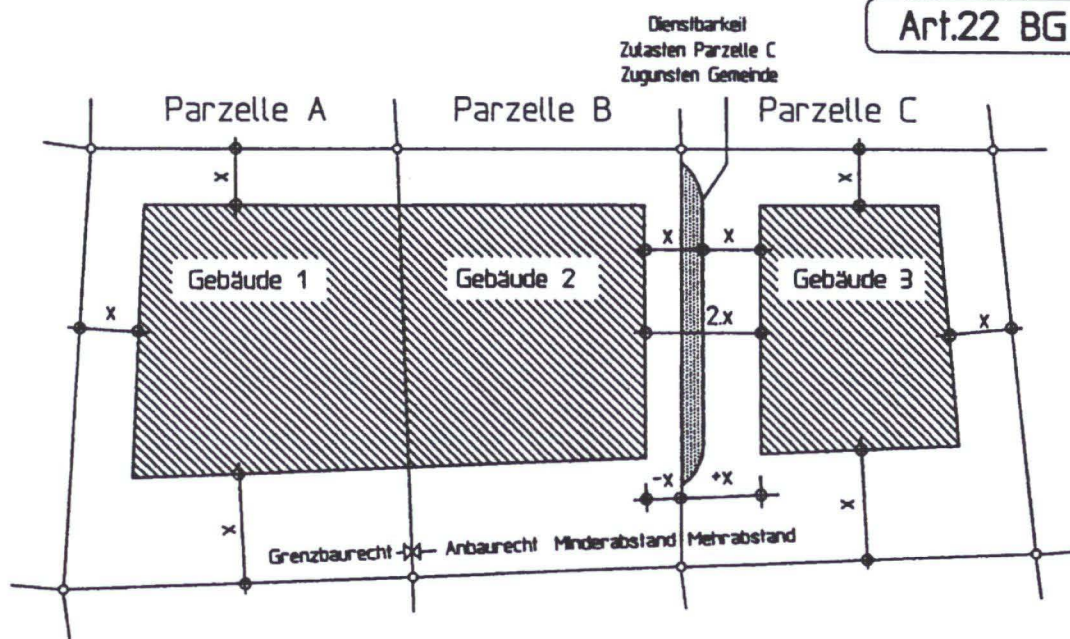
Art.22 BG



ungleiche Grenzabstände

Abb.: 12

Art.22 BG

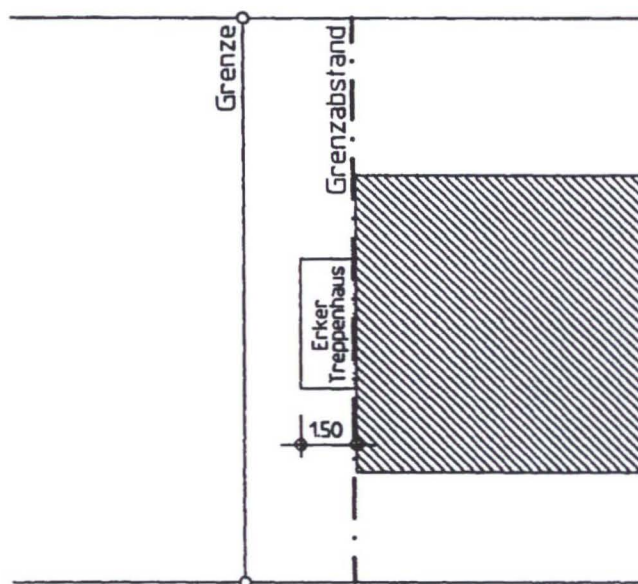


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb.: 13

Normalfall

Art.22 BG

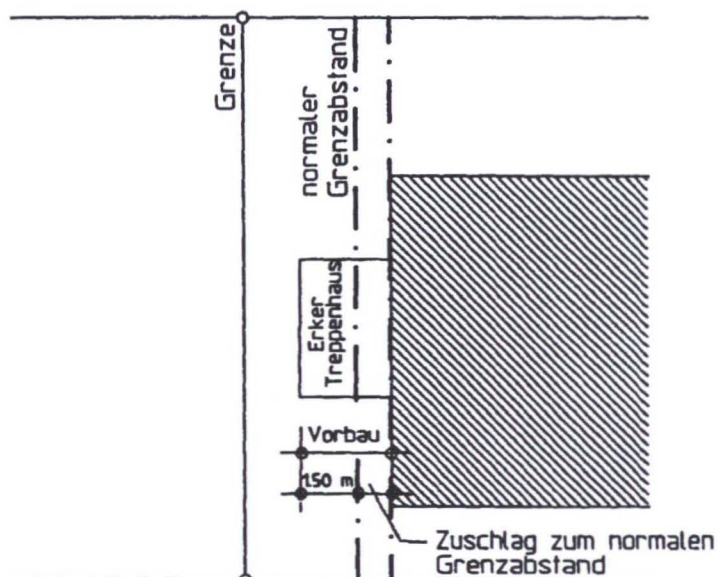


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb.: 14

grösser 1.50 m

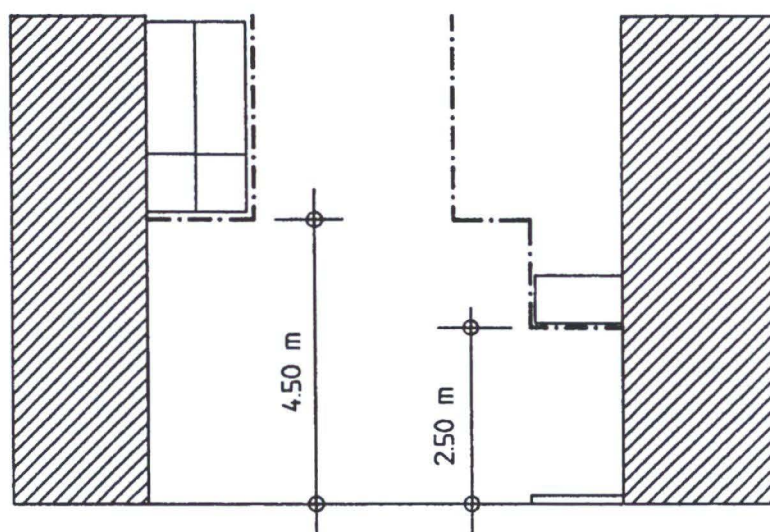
Art.22 BG



Lichtraumprofil, wenn Strassengrenze = Baulinie

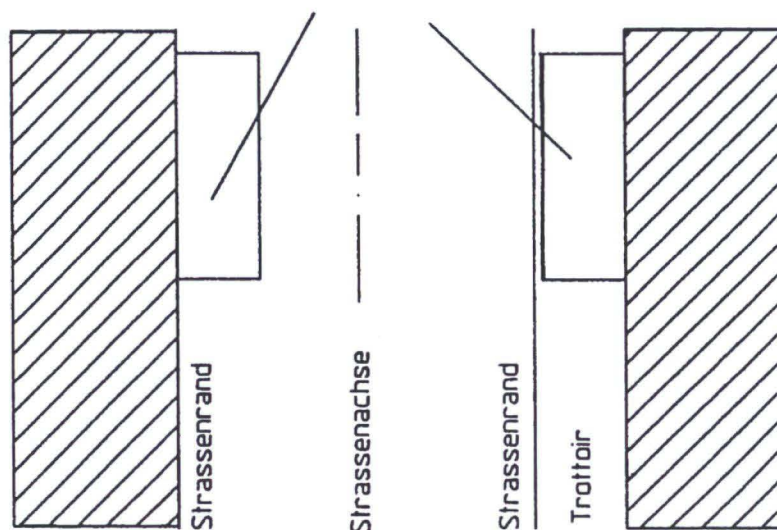
Abb.: 15

Art.207 SG



Schnitt

Auskragungen



Grundriss

Graphischen Darstellung am Beispiel der Wohnzone W2 (Hanglage)

ZNP Gemeinde Salgesch

Schematische Darstellung
 Gebäude mit Satteldach

Beispiel Wohnzone W2 (Hanglage)

Geschosszahl : 2 Vollgeschosse
 Gebäudehöhe : Firsthöhe H: 12.50m OK Firstpfette
 Gebäudelänge : max. in der Regel bis 25 m
 Kniestock : max. 1.20 m
 Dachneigung : 35% - 60% (19.3° - 30.9°)
 Dachgeschoss : Bruttogeschossfläche max. $\frac{2}{3}$ der darunterliegenden Vollgeschossfläche

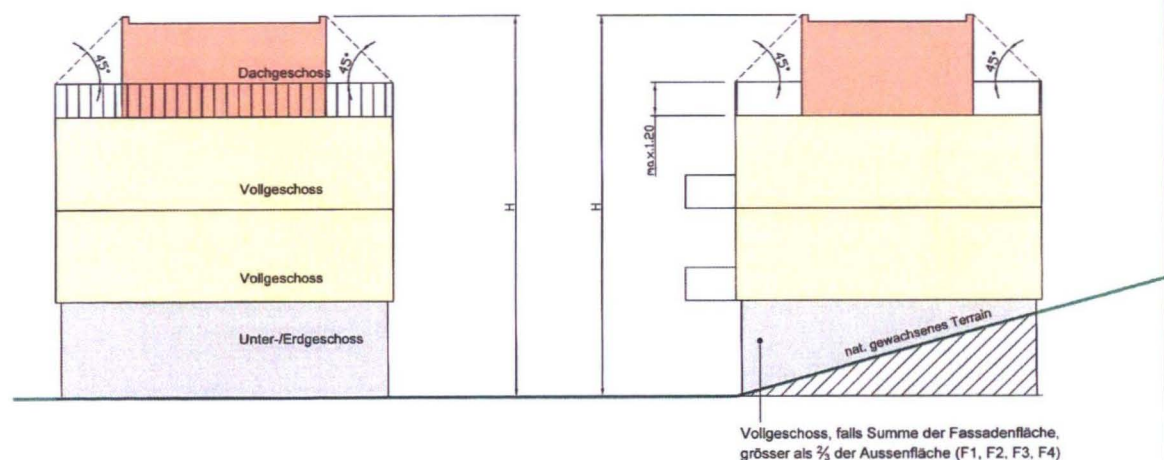


ZNP Gemeinde Salgesch

Schematische Darstellung
 Gebäude mit Flachdach (Attikageschoss)

Beispiel Wohnzone W2 (Hanglage)

Geschosszahl : 2 Vollgeschosse
 Gebäudehöhe : Firsthöhe H: 12.50m OK Brüstung Dachgeschoss
 Gebäudelänge : max. in der Regel bis 25 m
 Flachdach : auf allen Seiten min. im Winkel 45° rückversetzt
 Dachgeschoss : Bruttogeschossfläche max. $\frac{2}{3}$ der darunterliegenden Vollgeschossfläche

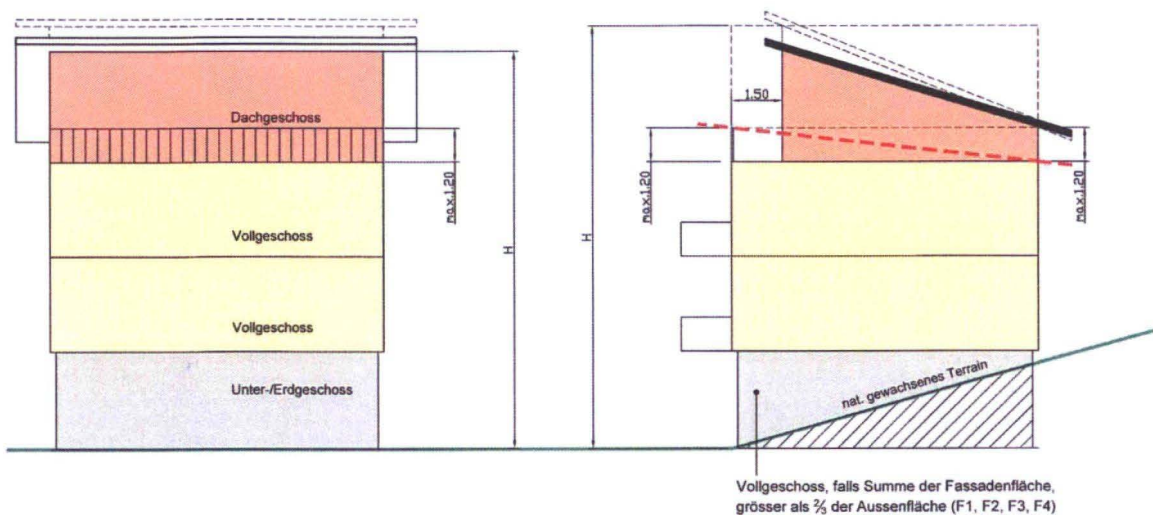


ZNP Gemeinde Salgesch

Schematische Darstellung
Gebäude mit Pultdach

Beispiel Wohnzone W2 (Hanglage)

- Geschosszahl : 2 Vollgeschosse
- Gebäudehöhe : Firsthöhe H: 12.50m OK Firstpfette
- Gebäudelänge : max. in der Regel bis 25 m
- Kniestock : max. 1.20 m
- Pultdach : mit Ausbau DG : talseitig min. 1.50m von Fassade rückversetzt
: ohne Ausbau DG : Bündig Fassade, sofern Firstpfette von Pultdach
max. 1.20m Kniestockhöhe respektiert
- Dachgeschoss : Bruttogeschossfläche max. $\frac{2}{3}$ der darunterliegenden Vollgeschossfläche



Auszug aus dem Baugesetz vom 8. Februar 1996 (BauG) sowie der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (BauV)

Auszug der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996

Art. 31¹ Baugesuch - Form

¹ Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen.

² Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.

³ Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünfacher Ausführung beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die Pläne und die besondere Unterlagen des Bauprojektes;
- c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1: 25 000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;
- d) ein gültiger Grundbuch- oder Katastrauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern dieser für die Bewilligung notwendig ist.

⁴ Die Pläne sind zu datieren und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

⁵ Beim Wiederaufbau, beim Umbau und bei der Änderung bestehender Bauten und Anlagen ist eine Kopie der früher erteilten Bewilligungen dem Dossier beizufügen.

⁶ Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den Regeln der Baueingabe abweichen. Das Verfahren in Bezug auf die Installation von Sonnenenergiekollektoren auf bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen wird durch die Anwendung von Artikel 21 Absatz 4 des Energiegesetzes vereinfacht.

Art. 32¹ Inhalt

¹ Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Gesuchstellers oder seines Vertreters sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, ihrer überbaubaren Fläche, ihrer Koordinaten und die Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;
- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- k) die Ausnützungsziffer und die Überbauungsziffer, wenn diese in den baurechtlichen Vorschriften verlangt sind; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen;
- l) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen: 1, 2, 3...Zimmer, der Anteil von Büro-, Gewerbe- und Handwerksflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, usw.);
- m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins (BKP 2);
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

² Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein besonders schützenswürdiges Objekt nach einem Inventar (Art. 18 BauG) oder der Nutzungsplanung betrifft.

Art. 33¹ Situationsplan - Form

¹ Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von einem amtlichen Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen. Wo die Grundbuchvermessung noch fehlt, ist er auf einem vom Registerhalter unterzeichneten Abschnitt des Katasterplanes zu erstellen.

² Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 34 verlangten Angaben selber ein, so hat er diese durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer oder vom Registerhalter bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

³ Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

Art. 34¹ Inhalt

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die in rechtskräftigen Plänen festgelegten Baulinien;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;

g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;

h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;

i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;

k) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;

l) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;

m) den Standort der nächsten Hydranten;

n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;

o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 35¹ Projektpläne - Inhalt

¹ Die Projektpläne sind nach den Regeln der Baukunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Für wichtige Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen, namentlich:

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Lüftungs-, Energie- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichsten Materialien sowie der übrigen Anlagen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten unter Vorbehalt von Artikel 20.

² Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäudeteile in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neu projektierten Gebäudeteile in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

³ Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

Art. 36¹ Besondere Unterlagen

¹ Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a) bei Materialentnahme- und Ablagerungsstellen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung der Ausbeutungsstelle;
- b) für industrielle, gewerbliche und Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten weiteren Unterlagen und Angaben;
- c) bei Bauten und Umbauten von industriellen oder gewerblichen Hallen oder Gebäuden mit einer Höhe gleich oder höher als zwei Geschosse über dem Erdgeschoss: die Übertragung der erdbebensicheren Elemente auf die Pläne. Den Plänen ist das ordnungsgemäss ausgefüllte kantonale Formular bezüglich der Erdbebensicherheit von Bauwerken beizulegen;
- d) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

² Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonderen heiklen Verhältnissen (Einkaufszentren, Industrieanlagen, Campingplätzen, usw.) oder bei Bauvorhaben, die Naturgefahren ausgesetzt sind, kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Auskünfte verlangen, wie insbesondere zusätzliche Exemplare der Unterlagen, Angaben über das Bauprogramm, die Sicherheitsvorkehrungen und Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie alle anderen im kantonalen Richtplan verlangten Angaben.

³ Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, prüft die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage, ob die Voruntersuchung gemäss Umweltschutzrecht durchgeführt worden ist.

⁴ Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.

Art. 37¹ Ausnahmen - Grundsatz

¹ Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.

² Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung oder der kommunalen Reglemente.

Definition der Abkürzungen

RPG	Bundesgesetz über Raumplanung
BauG	Kantonales Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung
LSV	Lärmschutz-Verordnung
BKP	Baukostenplan
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

VORSCHRIFTEN

welche die eigentumsrechtlichen Beschränkungen und die bautechnischen Anforderungen in den Naturgefahrenzonen der Gemeinde Salgesch festlegen

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	1
2. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	2
3. SCHNEEEGEFAHR	3
4. HYDROLOGISCHE GEFAHR	4
5. GEOLOGISCHE GEFAHR	6
6. ERDBEBENGEFAHR	7

1. EINLEITUNG

1. Ziel der Vorschriften

Die Vorschriften begleiten die Gefahrenzonenpläne. Sie legen die Baumassnahmen und eigentumsrechtlichen Beschränkungen fest, die zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, Tiere und bedeutenden Güter notwendig sind. Diese Dokumente werden gemäss den Gesetzesbestimmungen und den einschlägigen technischen Richtlinien und Normen erarbeitet. Sie sind ebenfalls Gegenstand einer öffentlichen Auflage.

2. Gefahrenart und Gefahrenstufe

Die Naturgefahrenzonen umfassen Flächen, die geologischen, hydrologischen und nivologischen Gefahren ausgesetzt sind. Man unterscheidet Zonen, mit **erheblicher** (rot), **mittlerer** (blau) und **geringer** (gelb) Gefährdung sowie einen Hinweis auf eine **Rest**gefährdung (gelb-weiss gestrichelt) bei hydrologischen Gefahren oder sehr selten bei geologischen Gefahren.

Die Gefahrenstufe wird durch die variable Kombinierung der beiden Parameter der Intensität des Schadenereignisses und dessen Eintretenswahrscheinlichkeit definiert.

Die Gefährdung wird als **erheblich** bezeichnet, wenn sie weder beseitigt noch zumutbar vermindert werden kann. Eine solche Gefahrensituation kann nur aufgrund einer Gesamtuntersuchung des gefährdeten Gebiets überprüft werden.

Die Gefährdung wird als **mittel** bezeichnet, wenn sie durch gemeinsame und/oder einzelne Schutzmassnahmen zumutbar vermindert werden kann.

Die Gefährdung wird als **gering** bezeichnet, wenn sie durch einzelne Schutzmassnahmen zumutbar vermindert werden kann.

Die Gefährdung wird als **Rest**gefährdung bezeichnet, wenn das Schadenereignis kaum wahrscheinlich ist und daher nur beim Ereignis durch Überwachungs-, Raumplanungs- oder andere Massnahmen behoben werden kann.

Hinsichtlich der Erdbebengefahr wird die Zone durch die nationale Erdbebengefährdungskarte bestimmt, die in der SIA-Norm 261 steht. Die Schutzmassnahmen werden durch das kantonale Baugesetz und dessen Vollziehungsverordnung geregelt.

- ### 3. Umkehrung des Nachweises (gemäss Art. 31 Abs. 4 kRPG):
- Der Eigentümer des Grundstücks inkl. dessen Zufahrtsmöglichkeit kann den Nachweis erbringen, dass die Gefahr, die sein Grundstück gefährdet, durch Sicherheitsmassnahmen behoben oder infolge der günstigen Entwicklung der Gefährdung hinfällig geworden ist.

4. Rolle der Vorschriften im Verhältnis zur Raumplanung

Sobald die Gefahrenzonen rechtskräftig geworden sind, werden diese hinweisend in den Zonenutzungsplan und ins kommunale Bau- und Zonereglement (Art. 11 und 31 kRPG) übertragen.

2. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Hauptsächliche eigentumsrechtliche Beschränkungen und bautechnische Anforderungen

- Zonen mit erheblicher Gefährdung (rot): grundsätzlich Verbot jeglicher Baute;
- Zonen mit mittlerer Gefährdung (blau): Bau möglich aufgrund eines Gutachtens und der Vormeinung der kantonalen Behörde, welche die Schutzauflagen und –bedingungen festlegt;
- Zonen mit geringer Gefährdung (gelb) und Restgefahr (gelb-weiss): Bau möglich aufgrund der Vormeinung der kantonalen Behörde, welche die einzelnen Schutzauflagen und –bedingungen festlegt;

Für Bauten und Anlagen, deren Erstellung an einem bestimmten Ort der Zone mit erheblicher Gefahr aus spezifischen sicherheitsbedingten oder wirtschaftlichen Gründen unerlässlich ist, können Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

2. Rechtliche Auswirkungen

Sobald die Gefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) vom Staatsrat genehmigt worden sind, werden diese für die Behörden und Privatpersonen rechtsverbindlich. Wenn die Gemeinde aber Kenntnis einer durch den kantonalen Spezialisten validierten Gefahrenkarte, oder wenn sie eine Gefahr identifiziert hat, ist die Gemeinde (ausserhalb der Bauzone die KBK) verpflichtet, noch vor der öffentlichen Auflage der sich daraus ergebenden Gefahrenzonen diesem Rechnung zu tragen.

3. Auskunft an den Gesuchsteller einer Baubewilligung

Bei einem Baubewilligungsgesuch weist die Gemeindeverwaltung (ausserhalb der Bauzone die KBK) den Gesuchsteller auf den Gefahrenperimeter, in welchem sich seine Parzelle befindet sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen hin.

4. Kantonale Vormeinung

Gemäss der kantonalen Bauverordnung ist für jedes Baugesuch, das innerhalb einer Gefahrenzone liegt, eine Vormeinung des kantonalen Spezialisten einzuholen. Für ein Bauprojekt neben einem Gewässer ist die Gemeinde (oder die KBK) verpflichtet neben der Berücksichtigung der hydrologischen Gefahr den Raumbedarf der Gewässer im Sinne von Art. 21 der Bundesverordnung über den Wasserbau einzuhalten.

5. Konformitätsbericht und Wohn- und Betriebsbewilligung

Für jedes Bauwerk das innerhalb eines Gefahrengebietes erstellt worden ist, hat das Büro, das die Schutzmassnahmen für die Erlangung der Baubewilligung bestimmt und begleitet hat, ein Konformitätsbericht abzugeben. Die Gemeinde (oder die KBK) hat die sachgerechte Anwendung dieser Massnahmen zu kontrollieren. Laut Art. 59 der kantonalen Bauverordnung erteilt die Behörde aufgrund des Konformitätsberichts, zu welchem der kantonale Spezialist eine Vormeinung abgibt, die Wohn- und Betriebsbewilligung.

6. Kosten

Sämtliche Kosten für das Fachgutachten, die Ausführung der einzelnen Schutzmassnahmen und der Konformitätskontrolle gehen zu Lasten des Gesuchstellers der Baubewilligung.

7. Alarmplan und Sicherheitsverbesserung

Angesichts des sich verändernden Verhaltens der Gefahrengebiete können die baulichen Schutzmassnahmen durch ein Überwachungs- und/oder Alarmdispositiv ergänzt werden. Dies erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Spezialisten. Die Gemeinde trifft ihrerseits zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit des gefährdeten Gebiets die nötigen Vorkehrungen (Sanierung, Entwässerung der oberirdischen Gewässer, Schutzbauten, Auszonung, vorbestimmte Schutzmassnahmen, Anweisungen an die Bevölkerung, usw.).

8. Verstärkung der beschlossenen Massnahmen

Bei Zu- oder Abnahme der Gefahrenstufe sind von der Gemeinde die nötigen Schritte zur Änderung der Schutzmassnahmen vorzunehmen. Sie hat auf dieselbe Weise zu verfahren falls eine nachträgliche Studie eine Änderung des genehmigten Gefahrenzonenplans vorschlagen sollte.

9. Ausserordentliche Massnahmen

Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde gegebenenfalls aufgrund der Vormeinung des kantonalen Spezialisten ausserordentliche Massnahmen wie die Evakuierung der gefährdeten Zone anordnen. Die zuständige Behörde kann auch entschädigungslos die erteilten Bewilligungen zurückziehen.

10. Schadenfall

Im Fall eines Schadenereignisses übernimmt die Gemeinde bzw. der Kanton nicht die Behebung der an den Grundstücken und anderen Privateinrichtungen angerichteten Schäden und die Wiederherstellung der Zufahrtswege.

11. Übergangsmassnahmen

Aufgrund der Gefahrenkarten allein kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von Fall zu Fall von den Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenreglemente abweichen. Hierfür stützt sie sich auf die Vormeinung des kantonalen Spezialisten. In den Teilen des Gebiets, wo die Gefahrenzonenpläne und die entsprechenden Vorschriften in Erarbeitung sind, entscheidet die zuständige Baubewilligungsbehörde über die Verträglichkeit von jedem Bau- oder Umbauprojekt eines bestehenden Bauwerks aufgrund der Vormeinung des kantonalen Spezialisten. Die zuständige Baubewilligungsbehörde entscheidet über die Einstellung des Bewilligungsverfahrens für jedes Projekt, das einer Gefährdung im Sinne der Baugesetzgebung ausgesetzt werden kann.

3. SCHNEEGEFAHR

Zone mit erheblicher Gefährdung

In der Zone, die erfahrungsgemäss einer hohen Lawinen-, Schneerutsch- und Eisabsturzgefahr ausgesetzt ist oder die voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden können dort bewilligt werden, wenn die Anzahl der bedrohten Personen und Tiere vermindert oder die Sicherheit erhöht werden kann (z.B. durch Verstärkungsmassnahmen).

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

Zone mit mittlerer Gefährdung

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

Die übrigen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund eines von einem spezialisierten Büro erstellten Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, gestattet. Dieses

Gutachten umschreibt die baulichen Massnahmen, die entsprechend den vorgeschlagenen Ereignisszenarien zu ergreifen sind. Es untersteht der Genehmigung des kantonalen Spezialisten.

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

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

Zone mit geringer Gefährdung

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

Gefährdete Zufahrt

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

Eisabstürze

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

4. HYDROLOGISCHE GEFAHR

Zone mit erheblicher Gefährdung

In der Zone, die erfahrungsgemäss einer erheblichen hydrologischen Gefährdung (Überschwemmung, Erosion und Murgang) ausgesetzt ist, oder die voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten über die gesamte gefährdete Zone ermöglicht der kantonalen Behörde die bedingte Freigabe der ganzen oder eines Teils der Zone für den Bau. Was die Rhone angeht, so betreffen diese Baumöglichkeiten lediglich Gefahrenperimeter mit langsamem Wasseranstieg und sofern eine spezifische Regelung sowie ein kommunaler Evakuationsplan erstellt und genehmigt worden sind.

Einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen rot eingetragen sind.

Zone mit mittlerer Gefährdung

Innerhalb dieser Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche oder eine Nutzungsänderung darstellt, dem Baubewilligungsgesuch ein durch ein Fachbüro erstelltes Gutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Spezialisten unterbreitet wird, beschreibt die Situation und schlägt aufgrund der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Dieses umfasst die detaillierte Gefahrenkarte des Sektors inklusiv Berechnung der Energien und der von den Schutzbauwerken und übrigen Verstärkungen der Aussenmauern aufzunehmenden Stossrichtungen sowie Vorschläge zu Verminderung der Schäden durch Wasser- oder Schlammeinbruch und zur Vermeidung der Risiken für die Personen ausserhalb der Gebäude.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Innerhalb dieser Zone sind in Ermangelung oder in Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen, sofern das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen:

- ▶ das Bauprojekt ist so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude den Stosswirkungen, der Erosion sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält.
- ▶ Gegebenenfalls werden auch Schutzmassnahmen für die Parzelle vorgeschlagen, sofern es sich um häufig genutzte Orte handelt (Zufahrten, Terrassen, Spielplätze, ...).

Einer mittleren Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen blau eingetragen sind.

Die Gemeinde erstellt Anweisungen für ihre Bewohner und errichtet ein Alarmsystem mit einem Evakuierungsplan.

Zone mit geringer Gefährdung

Innerhalb dieser Zone hat für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen: Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Mauer, Verkleinerung der Öffnungen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw. beizulegen, die dem Standort und der Ausrichtung der Gefahrenquelle entsprechen. Diese Schutzmassnahmen sind der kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Massnahmen sein.

Einer geringen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb eingetragen sind.

Zone mit Restgefährdung

Innerhalb dieser Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, die Vormeinung des kantonalen Spezialisten erforderlich.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Einer Restgefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb-weiss gestrichelt eingetragen sind.

5. GEOLOGISCHE GEFAHR

Im Bereich der geologischen Gefahren ist das Kantonsgebiet Bergstürzen, Steinschlägen, Bodenabsackungen, Rutschungen und Murgängen ausgesetzt. Die Erdbebengefahr wird im nachfolgenden Kapitel behandelt.

Zone mit erheblicher Gefährdung

In der Zone, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt ist, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten über die gesamte gefährdete Zone ermöglicht der kantonalen

Behörde die bedingte Freigabe der ganzen oder eines Teils der Zone für den Bau und die Festsetzung ihrer Bedingungen.

Einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen rot eingetragen sind.

Zone mit mittlerer Gefährdung

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

- ▶ bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen: einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung des auf oberflächliche oder unterirdische Gewässer sowie auf das Vorkommen von verschlechtertem Gestein in der Tiefe zurückzuführenden Risikos. Die zu ergreifenden Schutzmassnahmen betreffen die Fundamentsart, die Versteifung des Untergeschosses, spezielle Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.;
- ▶ *bei Steinschlägen oder ähnlichen Phänomenen*: das Intensität/Wahrscheinlichkeits-Diagramm des Phänomens betreffend die Parzelle, die kollektive oder individuelle Schutzart sowie die Berechnung der Energien und der durch die vorgeschlagenen Schutzbauten aufzunehmenden Stosswirkungen.

Innerhalb dieser Zone sind in Ermangelung oder in Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen, sofern das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen:

- ▶ *hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene*:

das Gebäude ist auf einer wasserbeständigen Stahlbetonbodenplatte zu erstellen und die Verbindung zur darüber liegenden Platte ist ebenfalls aus Stahlbeton, damit ein steifer Kasten gebildet wird, zu erstellen;

- a) das gefasste Oberflächen- (Dächer, asphaltierte Zufahrtstrassen, usw.) und Grundwasser (Drainage) ist mittels unverformbaren Kanalisationen an die kommunale Kanalisation anzuschliessen;
 - b) die Aushubarbeiten sind gemäss den rechtsgültigen Sicherheitsnormen auszuführen.
- ▶ *hinsichtlich Steinschläge oder ähnlicher Phänomene* ist das Bauprojekt so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude den aufgrund der berücksichtigten Szenarien berechneten dynamischen Stosswirkungen standhält.

Einer mittleren Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen blau eingetragen sind.

Zone mit geringer Gefährdung

Innerhalb einer solchen Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

- ▶ *Hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene* sind die oben genannten baulichen Mindestmassnahmen innerhalb der Perimeter mit mittlerer Gefahr grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über oder gleich 700 m³ gemäss SIA-Norm anzuwenden. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller jedoch Abweichungen von diesen Vorschriften vorschlagen.
- ▶ *Hinsichtlich Steinschläge oder ähnlicher Phänomene* hat der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen: Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, Innen- und Ausseneinrichtungen, usw. beizulegen. Diese Schutzmassnahmen hängen vom Standort und von der Ausrichtung des Bauobjektes

gegenüber der Gefahrenquelle ab und sind der zuständigen kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Einer geringen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb eingetragen sind.

Zone mit Restgefährdung

Innerhalb einer solchen Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, die Vormeinung des kantonalen Spezialisten erforderlich.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Einer Restgefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb-weiss gestrichelt eingetragen sind.

6. ERDBEBENGEFAHR

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren bewilligungspflichtigen Bauens. In Agglomerationen und empfindlichen Industriezonen wird die Gemeinde gebeten, eine spektrale seismische Mikrozonierungskarte zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III der SIA-Norm 261 sowie Bauwerke, die der Störfallverordnung (StFV) unterstellt sind, gefordert.

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

Sitten, den 18 Juni 2006
[NAGE-Vorschriften_180608]