

GEMEINDE OBEREMS

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Homologation

Von der Urversammlung beschlossen
am 10. Juni 2024

Der Präsident:

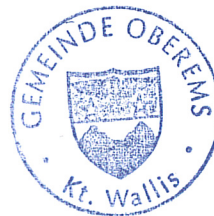


Hubert Hischier

Die Schreiberin:



Marisa Lagger



Oberems, 7. April 2025

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 21. Mai 2025

Siegelgebühr 398

Bestätigt:

Die Staatskanzlerin



INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	4
	Art. 1 Zweck und Inhalt.....	4
II.	ZONENREGLEMENT	5
2.1	ÜBERICHT ÜBER ZONEN UND GEBIETE.....	5
	Art. 2 Zoneneinteilung	5
2.2	BAUZONEN.....	6
	Art. 3 Grundmasse	6
	Art. 4 Dorfzone D.....	6
	Art. 5 Dorferweiterungszone DEZ	6
	Art. 6 Wohnzone W2	7
	Art. 7 Wohnzone W3	7
	Art. 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) A / B / C / D.....	7
	Art. 9 Verkehrszone innerhalb der Bauzone	8
2.3	LANDWIRTSCHAFTSONEN	8
	Art. 10 Landwirtschaftszone I.....	8
	Art. 11 Landwirtschaftszone II.....	8
2.4	SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE	9
	Art. 12 Natur- und Landschaftsschutzzonen von kantonaler und kommunaler Bedeutung... 9	
	Art. 13 Ortsbildschutzzonen	9
	Art. 14 Freihaltezone FHZ	10
	Art. 15 Archäologische Schutzbereiche	10
	Art. 16 Historische Verkehrswege IVS	10
	Art. 17 Suonen	11
2.5	WEITERE ZONEN	11
	Art. 18 Bauzone 2. Erschliessungsetappe 2.EE	11
	Art. 19 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	11
2.6	FLÄCHENBEZOGENE FESTLEGUNGEN	11
	Art. 20 Zonen mit Planungspflicht (SNP)	11
2.7	ZONEN UND GEBIETE NACH SPEZIALGESETZGEBUNG	12
	Art. 21 Waldareal.....	12
	Art. 22 Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Alleen.....	12
	Art. 23 Grundwasserschutzzonen und –areale	12
	Art. 24 Naturgefahrenzonen NAGE.....	14
	Art. 25 Gewässer mit ihren Ufern.....	14
	Art. 26 Gewässerraum	14
III.	BAUVORSCHRIFTEN	15
3.1	ALLGEMEINES	15

Art. 27	Kantonaies Recht, kommunale Regelungen und Normen	15
3.2	ABSTÄNDE UND BAULINIEN.....	15
Art. 28	Grenz- und Gebäudeabstand	15
Art. 29	Grosser und kleiner Grenzabstand.....	15
Art. 30	Vorspringende Bauteile	16
Art. 31	Abstände bei An- und Kleinbauten	16
Art. 32	Unterirdische Bauten	16
Art. 33	Baulinien und Abstände zu öffentlichen Verkehrsanlagen	16
Art. 34	Baulinienkorridor der Seilbahn Turtmann-Unterems-Oberems	17
Art. 35	Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen	17
3.3	GEBÄUDEMASSE	17
Art. 36	Begriffe und Festlegung	17
Art. 37	Höhenmasse.....	17
Art. 38	Längenmasse	18
Art. 39	Aneinander gebaute Baukörper.....	18
3.4	GESCHOSSE	18
Art. 40	Begriff und Festlegung	18
3.5	DACHGESTALTUNG	19
Art. 41	Bedachung.....	19
Art. 42	Dachaufbauten	19
Art. 43	Schneefangvorrichtungen.....	19
3.6	ANTENNEN, REKLAMEN UND SOLARANLAGEN	20
Art. 44	Antennen	20
Art. 45	Reklamen.....	20
Art. 46	Solaranlagen.....	20
3.7	VERKEHRSSANLAGEN	21
Art. 47	Parkierung	21
Art. 48	Ausfahrten, Garagenvorplätze.....	21
Art. 49	Private Strassen, Wege	22
Art. 50	Schneeräumung	22
3.8	EINORDNUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG	22
Art. 51	Einordnung und Erscheinungsbild	22
Art. 52	Material- und Farbwahl.....	22
Art. 53	Umgebungsgestaltung.....	23
Art. 54	Einfriedungen und Mauern	23
Art. 55	Lagerung im Freien	23
Art. 56	Kinderspielplätze und Aussenräume	24
Art. 57	Dach- und Meteorwasser	24
3.9	BESONDERE BESTIMMUNGEN ZUM ORTSBILDSCHUTZ	24
Art. 58	Schutzobjekte von nationaler und kantonaler Bedeutung	24
Art. 59	Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung	25

IV. BAUBEWILLIGUNG UND BAUPOLIZEI	26
Art. 60 Verfahren	26
Art. 61 Profilierung.....	26
Art. 62 Anschluss Trinkwasser und Abwasser	26
Art. 63 Meldepflicht; Baukontrolle	27
Art. 64 Benützung öffentlichen Bodens.....	27
Art. 65 Baupolizei	28
Art. 66 Kosten.....	28
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	28
Art. 67 Inkrafttreten.....	28

ANHANG:**Anhang I Materielle Bauvorschriften**

Tabelle der Grundmasse und materiellen Vorschriften

**Anhang II Bestimmungen zu geschützten, schützenswerten und ortsbildprägenden Bauten
(Art. 59 BZR)**

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Inhalt

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement enthält die Vollzugsvorschriften und gesetzeskonformen ergänzenden Bestimmungen zum kantonalen und eidgenössischen Raumplanungs- und Baurecht.

Die Anhänge sind integrierende Bestandteile des vorliegenden Reglements. Das Reglement ist auf alle Planungs- und Bauangelegenheiten auf dem Gebiet der Gemeinde anwendbar. Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

II. ZONENREGLEMENT

2.1 ÜBERICHT ÜBER ZONEN UND GEBIETE

Art. 2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<i>A) Bauzonen</i>	<i>Bezeichnung</i>
Dorfzone	D
Dorferweiterungszone	DEZ
Wohnzone W2	W2
Wohnzone W2 Dorf	W2 D
Wohnzone W3	W3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen A / B / C / D	ZÖBA A / B / C / D
Verkehrszone innerhalb der Bauzone	
<i>B) Landwirtschaftszonen</i>	
Landwirtschaftszone I	LZ I
Landwirtschaftszone II	LZ II
Alp- und Sömmerungsweiden	
<i>C) Schutzzonen</i>	
Natur- und Landschaftsschutzzonen	SZ
Ortsbildschutzzone	
Freihaltezone	FHZ
Archäologische Schutzbereiche	
Historische Verkehrswege	IVS
Suonen	
<i>D) Weitere Zonen</i>	
Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe	2.EE
Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	
<i>E) Flächenbezogene Festlegungen</i>	
Zonen mit Planungspflicht	SNP
<i>F) Zonen nach Spezialgesetzgebung</i>	
Waldareal	WD
Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Alleen	
Grundwasserschutzzonen und -areale	
Naturgefahrenzonen	NAGE
Gewässer mit ihren Ufern	
Gewässerraum	GWR

2.2 BAUZONEN

Art. 3 Grundmasse

Für die verschiedenen Bauzonen gelten die Vorschriften gemäss Anhang I „Tabelle der materiellen Vorschriften“.

Art. 4 Dorfzone D

Die Dorfzone umfasst die historischen Ortskerne. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und kleineren Geschäftsbauten vorgesehen. Sie bezweckt den Schutz und Erhalt der Ortsbilder, des ortstypischen Baubestandes (Wohn- und Mischbauten) und die Siedlungserneuerung unter Berücksichtigung des baukulturellen Erbes.

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Volumen, Typologie, Materialisierung und Gestaltung (Dach, Fassaden, Fenster, Farbe, Aussenräume) grundsätzlich in die bebaute und unbebaute Umgebung einzugliedern.
- Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind ortsübliche Baumaterialien und Farbtöne zu verwenden: Sockelgeschoss in Mauerwerk, Oberbau aus Holz konstruiert.
- Die bauliche Veränderung von altrechtlichen Bauten, die diesem Reglement nicht entsprechen, richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Art. 5 Dorferweiterungszone DEZ

Die Dorferweiterungszone umfasst Gebiete angrenzend an den historischen Ortskern. Zugelassen sind Wohnbauten sowie nicht störende Betriebe. Die Gebäudetypologie orientiert sich am traditionellen Baubestand und setzt diesen in der bestehenden Mischung fort.

Besondere Bestimmungen:

- Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Volumen, Typologie, Materialisierung und Gestaltung (Dach, Fassaden, Fenster, Farbe, Aussenräume) in die bebaute und unbebaute Umgebung einzuordnen. Den Anliegen des Orts- und Landschaftsschutzes muss eine besondere Beachtung beigemessen werden.
- Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die ortsüblichen Baumaterialien und Farbtöne zu verwenden: Sockelgeschoss in Mauerwerk, Oberbau aus Holz konstruiert.
- In der Dorferweiterungszone – SNP im Gebiet „Moosmatten“ gilt eine Pflicht zur Sondernutzungsplanung (SNP). Die Zone bezweckt die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle bauliche Entwicklung. Der Gemeinderat kann in dieser Zone die Durchführung eines Architekturwettbewerbes oder eines anderen geeigneten Verfahrens verlangen. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der Dorferweiterungszone DEZ. Abweichungen von dieser Regelbauweise sind im Rahmen des SNP möglich, wenn sie zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens und zur qualitativen Verbesserung der Bebauung beitragen.

Art. 6 Wohnzone W2

Die Wohnzonen W2 sind für die Wohnnutzung bestimmt, kleinere und mittlere nicht störende Betriebe sind gestattet.

Besondere Bestimmungen:

- Für die Wohnzone W2 Dorf gelten spezifische Nutzungsmasse.
- In der Wohnzone W2 – SNP im Gebiet „Bielen“ gilt eine Pflicht zur Sondernutzungsplanung (SNP). Die Zone bezweckt die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle bauliche Entwicklung. Der Gemeinderat kann in dieser Zone die Durchführung eines Architekturwettbewerbes oder eines anderen geeigneten Verfahrens verlangen. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2. Abweichungen von dieser Regelbauweise sind im Rahmen des SNP möglich, wenn sie zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens und zur qualitativen Verbesserung der Bebauung beitragen.

Art. 7 Wohnzone W3

Die Wohnzone W3 ist für die Wohnnutzung bestimmt, nicht störende Betriebe sind gestattet.

Art. 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) A / B / C / D

Diese Zonen umfasst Flächen, die von der Gemeinde für Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse vorgesehen sind.

Es werden folgende Zonen unterschieden:

- Die **ZÖBA A**, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt, ist vorbehalten für:
 - a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Kirchen, Schulen, Spitäler und Pflegeeinrichtungen, Verwaltungen usw.;
 - b) halböffentliche oder private Bauten von hohem öffentlichem Interesse wie Altersheime, geschützte Wohnungen, usw.
- Die **ZÖBA B**, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, ist vorbehalten für:
 - a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Abwasserreinigungsanlagen (ARA), Werkhöfe, usw.;
 - b) verkehrsintensive öffentliche Einrichtungen wie Bahnhöfe, Parkplätze, Park & Ride-Anlagen, Festsäle, Theater, Sportplätze, usw.
 - c) halböffentliche oder private Einrichtungen von hohem öffentlichem Interesse wie Seilbahnstationen, usw.
- Die **ZÖBA C**, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, ist vorbehalten für:
 - öffentliche Plätze, öffentliche Parkanlagen, Friedhöfe, Picknickplätze, usw.
- Die **ZÖBA D**, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, ist vorbehalten für:
 - Kraftwerksanlagen

Besondere Bestimmungen:

- Für diese Flächen kann bei Bedarf und zu gegebener Zeit ein Enteignungsgesuch nach geltendem Recht eingereicht werden.

- Das Mass der Nutzung richtet sich nach der spezifischen Zweckbestimmung der öffentlichen Einrichtungen und dem jeweiligen Bedarf der Bebauung und Nutzung.
- Bei der Dimensionierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen ist auf eine gute Eingliederung in den Bestand der angrenzenden Zonen zu achten.

Art. 9 Verkehrszone innerhalb der Bauzone

Die «Verkehrszone innerhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb der Bauzone wie Kantons- und Gemeindestrassen, Eisenbahnanlagen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in der Spezialgesetzgebung geregelt (Staatsrat oder Bundesbehörden).

In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, welche einen engen Zusammenhang mit der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen haben (z.B. Abfallsammelstelle in einem Wohnquartier). Die zuständige Bewilligungsbehörde für diese Bauten und Anlagen ist der Gemeinderat oder die kantonale Baukommission (KBK) für Vorhaben, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenkonflikt befindet.

2.3 LANDWIRTSCHAFTSONEN

Art. 10 Landwirtschaftszone I

Die Landwirtschaftszonen I umfasst Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind.

Die Flächen sind insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie dem Obst- und Gartenbau vorbehalten und gewährleisten zugleich die Flächen, die für die Förderung der Biodiversität erforderlich sind.

Bauten und Anlagen sowie deren Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau sind nur dann zulässig, wenn sie zonenkonform sind und einen engen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens haben oder standortgebunden sind. Es gelten die diesbezüglichen Bundes- und Kantonsgesetze.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV ist III (ES III).

Art. 11 Landwirtschaftszone II

Die Landwirtschaftszonen II umfasst Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind und die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen und den Erhalt von offenen Landschaften ermöglichen.

Bauten und Anlagen sowie deren Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau sind nur dann zulässig, wenn sie zonenkonform sind und einen engen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens haben oder standortgebunden sind. Es gelten die diesbezüglichen Bundes- und Kantonsgesetze.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV ist III (ES III).

2.4 SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

Art. 12 Natur- und Landschaftsschutzzonen von kantonaler und kommunaler Bedeutung

a) Naturschutzzonen NSZ

Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind.

Bauten und Anlagen sind untersagt, ausser sie sind zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig und stehen nicht im Widerspruch zu den Schutzzielen.

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

b) Landschaftsschutzzonen LSZ

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart. Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der offenen Landschaften ist nach Möglichkeit zu bewahren.

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

Der Charakter der Heckenlandschaft (Baubestände) 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 der zuständigen Behörde Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Art. 13 Ortsbildschutzzonen

Die historischen Siedlungen und Siedlungskerne von besonderer baukultureller Bedeutung sind im Zonennutzungsplan als Dorfzone festgelegt. Für diese aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Orte, Ortsteile, Einzelelemente und ihre Umgebung gelten spezifische Nutzungsbeschränkungen und Bau- und Gestaltungsvorschriften. Diese Vorschriften sind unter dem Abschnitt Dorfzone dieses Reglements aufgeführt.

Bei baulichen Massnahmen ist auf eine besonders sorgfältige Eingliederung in das Ortsbild zu achten, insbesondere was Stellung, Volumen, Typologie, Konstruktionsweise, Materialisierung, und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume) der Bauten betrifft.

Betreffen Bauvorhaben ein Bundesinventar, oder ein vom Kanton oder Bund geschütztes Objekt oder dessen Umgebung, ist eine Stellungnahmen von der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen (Art. 7b Abs. 1 und Art. 12 Abs. 3 kNHG).

Art. 14 Freihaltezone FHZ

Die Freihaltezone umfasst Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Strukturierung des inneren Ortsbildes, zur Freihaltung des äusseren Ortsbildes mit einem dauernden Bauverbot belegt sind. Veränderungen an bestehenden Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 15 Archäologische Schutzbereiche

Bei Baugesuchen im archäologischen Schutzbereich weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in der archäologischen geschützten Zone befindet.

Vor den Aushubarbeiten ist die zuständige Dienststelle des Kantons zu konsultieren und es sind allenfalls nach deren Anweisungen eine Baubegleitung oder Sondierungen vorzunehmen.

Die Bauplanung muss entsprechende Fristen vorsehen, um im Falle von Entdeckungen die notwendigen archäologischen Ausgrabungen und Dokumentationen zu ermöglichen (Art. 724 ZGB).

Art. 16 Historische Verkehrswege IVS

Die im Zonennutzungsplan dargestellten historischen Verkehrswege entsprechen den Daten des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) und den historischen Verkehrswegen, die der Kanton als regional oder lokal bzw. als nicht national bedeutend bezeichnet und im IVS veröffentlicht hat.

Unabhängig der Klassierung (national, regional, lokal) sollen die Wegeigenschaften, namentlich der Verlauf, der Charakter und die historische Substanz erhalten werden. Die massgebenden Eigenschaften ergeben sich aus der IVS Geländekarte und den im Gelände existierenden Wegelementen.

Bauvorhaben, die historische Verkehrswege von nationaler oder regionaler Bedeutung tangieren, sind via das kantonale Bausekretariat der zuständigen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zuzustellen.

Änderungen an den Wegeigenschaften bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben sind nur zulässig, wenn auf Grund der Interessenabwägung das Interesse am Eingriff das Interesse am Schutz überwiegt.

Die zuständige Behörde kann die nötigen Massnahmen für den bestmöglichen Schutz, die Wiederherstellung oder einen gleichwertigen Ersatz anordnen.

Art. 17 Suonen

Die Suonen (Wasserleitungen) sind ein zentrales Element des soziokulturellen Erbes des Wallis. Sie haben eine wichtige Bedeutung für die traditionelle und moderne Landwirtschaft und die Natur und Landschaft. Zudem haben die Suonen eine grosse Bedeutung für den Tourismus. Die wichtigsten Suonen sind im Nutzungsplan dargestellt. Sie sind nach Möglichkeit unter Berücksichtigung der traditionellen Baumethoden und Materialien zu erhalten.

2.5 WEITERE ZONEN**Art. 18 Bauzone 2. Erschliessungsetappe 2.EE**

Die im Zonennutzungsplan festgelegten Zonen der zweiten Erschliessungsetappe (2.EE) unterliegen einem Bauverbot. Die Ausnahmeartikel (24 ff RPG) gelten für alle Renovierungen, Umgestaltungen, Erweiterungen oder Umbauten bestehender Gebäude.

Der Standort dieser Gebiete ist begründet, der Bedarf muss jedoch noch nachgewiesen werden. Im Falle eines nachgewiesenen Bedarfs erfolgt die Rückführung in die erste Erschliessungsetappe nach dem Genehmigungsverfahren gemäss Artikel 33 ff kRPG.

Art. 19 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone

Die «Verkehrszone ausserhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzone wie Kantons- und Gemeindestrassen, Eisenbahnanlagen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in der Spezialgesetzgebung geregelt (Staatsrat oder Bundesbehörden).

In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, welche einen engen Zusammenhang mit der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen haben (z.B. Salzsilo). Die zuständige Bewilligungsbehörde für diese Bauten und Anlagen ist die Kantonale Baukommission (KBK).

2.6 FLÄCHENBEZOGENE FESTLEGUNGEN**Art. 20 Zonen mit Planungspflicht (SNP)**

Zonen mit Planungspflicht (SNP) bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle bauliche Entwicklung unbebauter oder unternutzter Areale. In den Zonen mit Planungspflicht kann der Gemeinderat die Durchführung eines Architekturwettbewerbs oder eines anderen qualitätssichernden Verfahrens verlangen.

2.7 ZONEN UND GEBIETE NACH SPEZIALGESETZGEBUNG

Art. 21 Waldareal

Flächen, die aufgrund der Bestockung und der Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch das Waldgesetz geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Begrenzung der Waldareale im Bereich der Bauzone wird durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung des Waldareals regelt das Waldgesetz. Massgebend für die Festsetzung der Waldgrenze, auch ausserhalb der Bauzone, sind weder die Bezeichnung im Grundbuch noch der Zonennutzungsplan, sondern die Festlegung der zuständigen kantonalen Behörde.

Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.0 Meter von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch im Waldareal bedarf einer Bewilligung durch den Forstdienst.

Art. 22 Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Alleen

Als Hecken und Feldgehölze gelten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen.

Hecken und Feldgehölze, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, gelten gemäss NHG als besonders schützenswerte Lebensräume. Eine Entfernung ist bewilligungspflichtig.

Die Gemeinde regelt den Schutz der wertvollen Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen gemäss der gültigen Gesetzgebung.

Die Beseitigung der innerhalb der Bauzone gelegenen geschützten Objekte erfordert eine Bewilligung der Gemeinde. Diese kann, nach Konsultation der zuständigen kantonalen Fachstelle, erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn eine Gefährdung für Mensch, Tier und Eigentum besteht.

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

Art. 23 Grundwasserschutzzonen und –areale

Diese Zonen umfassen Flächen, auf welchen eine Nutzung oder Tätigkeit nur stattfinden darf, sofern sie die Qualität des für die Trinkwasserversorgung genutzten Wassers nicht beeinträchtigt.

a. Die Schutzzonen im eigentlichen Sinne unterteilen sich in:

1. Zone S1 (Fassungsbereich):
Die Zone S1 ist umzäunt und sollte im Besitz des Fassungsinhabers sein. Es herrscht ein Landwirtschafts- und Bauverbot und nur Arbeiten und Anlagen, die der Wasserrfassung dienen, sind zugelassen.
2. Zone S2 (engere Schutzzone):
In der Zone S2 herrscht ein absolutes Bauverbot. Einzig landwirtschaftliche Nutzungen, welche keine Gefahr für das Grundwasser darstellen, sind darin erlaubt. Die Verwendung von flüssigem Hofdünger ist untersagt.
3. Zone S3 (weitere Schutzzone):
Das Errichten zonenkonformer Wohngebäude ist in der Zone S3 möglich, sofern entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Gewerbliche oder industriellen Bauten, welche das Grundwasser gefährden können, sind untersagt. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungsformen sind erlaubt.

Für ein Vorhaben innerhalb einer provisorischen oder definitiv gültigen Grundwasserschutzzone oder einem Grundwasserschutzareal hat der Gesuchsteller den Nachweis zu erbringen, dass es mit dem Grundwasserschutz zu vereinbaren ist.

Vorbehalten bleibt der Genehmigungsentschied über die Grundwasserschutzzonen und -areale sowie über die Vorschriften, in denen die besonderen eigentumsrechtlichen Einschränkungen oder die gemäss Bundesgesetzgebung generell geltenden Nutzungseinschränkungen festgehalten sind. Bauten, Anlagen und Tätigkeiten innerhalb dieser Gebiete müssen grundsätzlich diesen Vorschriften entsprechen, damit ihnen eine Bewilligung oder Sondergenehmigung (Art. 34 kGSchG) erteilt werden kann.

Bauvorhaben innerhalb dieser Gebiete sind der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Abgabe einer Vormeinung vorzulegen.

b. Die Gewässerschutzbereiche unterteilen sich:

1. Bereich Ao (Schutz oberirdischer Gewässer, welche durch Infiltration ein zu Trinkwasserzwecke genutztes Grundwasser gefährden können).
2. Bereich Au (flächendeckender quantitativer und qualitativer Schutz unterirdischer Gewässer)

In einem solchen Bereich ist eine kantonale Bewilligung gemäss Art. 19 GschG (namentlich für Bauten, Umbauten, Grabungen) und gemäss Art. 34 kGSchG (wassergefährdende Anlagen und Tätigkeiten) eine kantonale Bewilligung erforderlich.

Die Grundwasserschutzzonen und -areale sowie der Gewässerschutzbereich Ao werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen. Der Gewässerschutzbereich Au kann auf der Internetseite des Kantons eingesehen werden.

Art. 24 Naturgefahrenzonen NAGE

Die Ausscheidung von Naturgefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) unterliegt besonderen Gesetzen und Verfahren.

Die auf dem Nutzungsplan dargestellten Gefahrenzonen sind Geländeabschnitte, die durch eine nachweisliche oder mögliche Gefahr durch Naturgewalten (Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturgefahren) bedroht sind.

In den Gefahrenzonenplänen sind insbesondere die Art der Gefahr und die Gefahrengebiete mit erheblicher (rote Gefahrenzone), mittlerer (blaue Gefahrenzonen) und geringer (gelber Gefahrengebiete) sowie nicht bestimmter Gefährdung und die wichtigsten zu schützenden Objekte eingetragen. In den Vorschriften zu den Plänen sind die erforderlichen Anforderungen (Beschränkung des Eigentumsrechts und bauliche Massnahmen) festgelegt, mit denen die Sicherheit von Menschen, Tieren und bedeutenden Gütern gewährleistet werden.

Art. 25 Gewässer mit ihren Ufern

Wasserläufe mit ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden.

Die Ufervegetation mit ihren Bäumen und Sträucher darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

Art. 26 Gewässerraum

Die Abgrenzung des Gewässerraums (Pläne und Vorschriften) unterliegt besonderen Gesetzen und Verfahren (Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GschV und Art. 13 kWBG). Der Gewässerraum wird als Hinweis auf den Zonennutzungsplan übertragen.

Die Vorschriften zu den Plänen legen die Eigentumsbeschränkungen fest, die zur Erreichung der Ziele des Gewässerraumes notwendig sind, das heisst der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, des Hochwasserschutzes und der Nutzung der Gewässer.

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende 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. Ausnahmebewilligungen können vom Departement, das für den Gewässerschutz zuständig ist, erteilt werden.

III. BAUVORSCHRIFTEN

3.1 ALLGEMEINES

Art. 27 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen

Die kantonalen Bestimmungen über die formellen und materiellen Bauvorschriften sind direkt anwendbar. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist für alle Vorschriften massgebend, die Begriffe und Messweisen der IVHB verwenden.

Die in diesem Reglement erlassenen Bestimmungen dienen dem Vollzug des kantonalen Baurechts, welches, unter Vorbehalt des Bundesrechts, diesem Reglement stets vorgeht. Unter Vorbehalt einer ausdrücklichen Erlaubnis im kantonalen Recht darf das vorliegende Reglement keine von der kantonalen Gesetzgebung abweichenden Vorschriften enthalten.

Fehlen im übergeordneten oder kommunalen Recht Bestimmungen, kann sich der Gemeinderat an den Regeln in technischen Normen von Fachorganisationen orientieren.

3.2 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

Art. 28 Grenz- und Gebäudeabstand

Die Begriffe des Grenz- und des Gebäudeabstandes werden in der kantonalen Gesetzgebung definiert.

Die Grenz- und Gebäudeabstände in den einzelnen Zonen sind im Anhang I dieses Reglements festgelegt.

Zum Zwecke einer rationelleren Energienutzung und unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts können bei bestehenden Gebäuden durch das Anbringen einer Wärmedämmung oder einer Solaranlage die Abstände, insbesondere der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen-, Parkplatz- und Baulinienabstand bis zu maximal 20 cm unterschritten werden.

Unter den speziellen Bedingungen eines Sondernutzungsplans kann die Gemeinde Abweichungen von den im Anhang I „Grundmasse und materiellen Vorschriften“ für die einzelnen Zonen festgelegten Abständen zulassen.

Art. 29 Grosser und kleiner Grenzabstand

Der kleine Grenzabstand „kA“ wird gemessen als Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der Schmalseiten und der Rückfassade eines Gebäudes und der Parzellengrenze, der grosse Grenzabstand „gA“ als Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der Hauptfassade eines Gebäudes und der Parzellengrenze.

Als Hauptfassade gilt in der Regel die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes. In Zweifelsfällen wird die Hauptfassade von der Baubewilligungsbehörde bestimmt. Baulinien ersetzen den Grenzabstand.

Im Weiteren sind die Brandvorschriften in Bezug auf die minimalen Schutzabstände in Berücksichtigung der Brennbarkeit der Aussenwände gemäss den geltenden Vorschriften einzuhalten.

Art. 30 Vorspringende Bauteile

Vorspringende Gebäudeteile, die bis zu 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen und - mit Ausnahmen der Dachvorsprünge -, nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes ausmachen, werden bei der Abstandsberechnung nicht berücksichtigt. Der Höchstanteil am Fassadenabschnitt gilt nicht für Balkone.

Vorbehalten bleiben die spezifischen Vorschriften der Strassengesetzgebung betreffend die vorspringenden Gebäudeteile.

Art. 31 Abstände bei An- und Kleinbauten

Bei Anbauten und Kleinbauten, die nur Nebennutzflächen enthalten und eine Grundfläche von höchstens 10 m² sowie eine Höhe von höchstens 3.0 m aufweisen ist ein Grenzabstand von 2.0 m unter Vorbehalt der Abstände gemäss VKF-Brandschutzrichtlinien einzuhalten.

Art. 32 Unterirdische Bauten

Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen, gelten als unterirdische Bauten. Sie können bis an die Eigentumsgrenze gebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Strassen und Baulinien.

Art. 33 Baulinien und Abstände zu öffentlichen Verkehrsanlagen

Die Strassenbaulinien definieren bis zu welcher Grenze der Boden zu beiden Seiten der öffentlichen Verkehrswege überbaut werden darf. Die Baulinie ersetzt gegenüber Strassen den Grenzabstand.

Die Gemeinde kann für die öffentlichen kommunalen Verkehrswege die Baulinien spezifisch festlegen oder ändern. Der entsprechende Baulinienplan ist öffentlich aufzulegen und vom Staatsrat zu genehmigen.

Bei obligatorischen Baulinien muss die Gebäudeflucht zwingend auf der Baulinie zu liegen kommen. Bei fakultativen Baulinien ist dies nicht notwendig, sie legen lediglich die äusserste Baulinie fest, ein Bauen auf die Baulinie ist aber nicht zwingend.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb des durch die Baulinie definierten Bereichs ist verboten. Dies gilt ebenfalls für Bauten und Anlagen im Untergrund. Ausnahmen sind im kantonalen Recht geregelt.

Bestehende Gebäudeteile, welche in die Baulinie hineinragen und über eine Besitzstandsgarantie gemäss kantonalem Recht verfügen, dürfen unterhalten, umgebaut, wiederaufgebaut oder umgenutzt werden, sofern dies mit den öffentlichen Interessen des Verkehrsweges und den übrigen Vorschriften des öffentlichen Bau- und Raumplanungsrechts vereinbar ist.

Fehlen entlang der Gemeindestrassen und -wege im massgebenden Verfahren genehmigte Strassenbaulinien, ist zum Fahrbahn- oder Trottoirrand einer öffentlichen Strasse ein Abstand von 3.0 m, und zu Fuss- und Radwegen ein Abstand von 2.0 m einzuhalten.

Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser.

Art. 34 Baulinienkorridor der Seilbahn Turtmann-Unterems-Oberems

Der durch die Baulinien gemäss Baulinienplan (übertragen auf den Zonennutzungsplan) gebildete Korridor bezweckt die Sicherung von Erstellung und Betrieb der Seilbahnverbindung in Übereinstimmung mit den raumplanungsrechtlichen Vorschriften (Art. 3 Abs. 3 Seilbahngesetz).

Innerhalb der Baulinienkorridors können, in Abhängigkeit der Seilbahn-Installation und der davon betroffenen Sektoren, nach Eintritt der Rechtskraft der eidgenössischen Plangenehmigung unter anderem folgende Eigentums- und Nutzungseinschränkungen resultieren, die zulässig sind, soweit das durch die zuständige Seilbahn-Bewilligungsbehörde bewilligte Seilbahnprojekt diese Einschränkungen erfordert, namentlich:

- Einschränkung des erstellbaren Bauvolumens, der überbaubaren Fläche, der Dimensionen der erstellbaren Baukörper, Anlagen und Installationen;
- Pflicht oder Duldungspflicht zur Niederhaltung von Pflanzen;
- Pflicht oder Duldungspflicht zur Realisierung von Brandschutzmassnahmen;
- Einschränkungen hinsichtlich Ort, Art und Menge / Volumen der Lagerung von Gütern und Materialien sowie Flüssigkeiten.

Art. 35 Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen

Vorbehalten bleiben die in anderen Gesetzgebungen festgesetzten Abstände und Freiräume, insbesondere im Bereich des Brandschutzes, des Forst- oder Gewässerschutzrechts.

3.3 GEBÄUDEMASSE

Art. 36 Begriffe und Festlegung

Die Längen- und Höhenmasse werden von der kantonalen Gesetzgebung definiert. Für die Längen- und Höhenbegriffe gelten die Definitionen der IVHB.

Art. 37 Höhenmasse

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain.

Die Aushubhöhe entspricht der Differenz der Höhe zwischen dem natürlich gewachsenen Boden und dem tiefsten Punkt des gestalteten Bodens, in der Verlängerung der Gesamthöhe. Wenn sich der tiefste Punkt des gestalteten Bodens nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe befindet, berechnet sich die Aushubhöhe am tiefsten Punkte des gestalteten Bodens.

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Boden. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Gesamthöhe und die Aushubhöhe werden im Anhang I dieses Reglements festgelegt. Es wird zusätzlich eine Gesamthöhe mit Aushub festgelegt.

Zur Kontrolle der Höhenmasse muss ausserhalb des Grundstückes ein Fixpunkt festgesetzt werden. Der Baubewilligungsbehörde muss vor Baubeginn unaufgefordert ein Situationsplan mit dem eingezeichneten Fixpunkt abgegeben werden.

Art. 38 Längenmasse

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechteckes, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Das Erdgeschoss darf auf einer der Gebäudeseiten die zulässige Gebäudelänge um maximal 4.0 m überschreiten.

Die zulässige Gebäudelänge pro Zone ist im Anhang I dieses Reglements festgelegt.

Ist eine Gebäudeseite länger als die in den Zonenvorschriften festgelegte Gebäudelänge, erhöht sich der Grenzabstand, und zwar um 1/10 der entsprechenden Mehrlänge (Mehrlängenzuschlag). Die Mehrlänge darf jedoch 5 Meter nicht überschreiten.

Art. 39 Aneinander gebaute Baukörper

Werden Bauten aneinandergesetzt (gestaffelt), müssen sie in der Höhe oder im Grundriss mindestens 2.0 Meter gegeneinander versetzt sein. Mehr als zwei Bauten dürfen nicht aneinandergesetzt werden. Bei aneinandergesetzten Bauten muss die Firstrichtung und die Gebäudedimension eine gute Integration in die bestehende Baustruktur gewährleisten.

3.4 GESCHOSSE

Art. 40 Begriff und Festlegung

Die Geschosse (Vollgeschoss, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss) werden von der kantonalen Gesetzgebung definiert.

Ein Untergeschoss ist ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2.0 Meter über die Fassadenlinie hinausragt.

Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1.5 Meter nicht überschreitet. Wo asymmetrische Giebeldächer zulässig sind, können kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden.

Die zulässige Zahl der Geschosse pro Zone ist im Anhang I „Tabelle Grundmasse und materielle Vorschriften“ dieses Reglements festgelegt.

3.5 DACHGESTALTUNG

Art. 41 Bedachung

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40% - 50%.

Die Gebäude sind mit ortsangepassten Dachmaterialien zu decken. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Dachziegel, Solarziegel, Schieferplatten oder Aluminium- (z.B. Prefa) bzw. Blech-Verbundplatten in dunkler Farbe (anthrazit / schwarz) zu verwenden. Ausserhalb der Ortsbildschutzzonen kann der Gemeinderat auch andere Dachmaterialien bewilligen.

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

Art. 42 Dachaufbauten

Auf geschützten Baudenkmälern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster nicht gestattet. Kleine Dachfenster mit minimalsten Dimensionen sind gemäss VFK-Brandschutzvorschriften zulässig.

In den übrigen Dorf- und Wohnzonen sind Dachaufbauten, Mansardenfenster, Dachfenster sowie Dacheinschnitte gestattet. Ihre Gesamtlänge darf jedoch die Hälfte der Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten bis zum Gebäude- rand muss mindestens zwei Meter betragen.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechtes.

Art. 43 Schneefangvorrichtungen

Geeignete Schneefangvorrichtungen sind obligatorisch. Wo sich die Traufseite der Strasse zu- kehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.

3.6 ANTENNEN, REKLAMEN UND SOLARANLAGEN

Art. 44 Antennen

Antennen für den Empfang von Radio, Fernsehen oder Internet sind auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. In allen Fällen, in denen äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten.

Diese Vorschriften gelten nicht für Antennen von Sendeanlagen für Mobilfunk, Rundfunk, Radar oder übrige Funkanwendungen.

Art. 45 Reklamen

Beschriftungen, Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen dürfen weder die Umgebung beeinträchtigen noch die Verkehrssicherheit gefährden. Dabei sind:

- Gestaltung, Grösse und Farbe der Reklamen sowie insbesondere die Schriftgrösse sind dem Gebäude und der Umgebung anzupassen;
- Reklamen in die bestehende Fassadenflächen zu integrieren. Reklamen auf Dächern und Mehrfachnennungen auf derselben Fassadenseite sind untersagt;
- Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Standorten angebracht werden.
- Beleuchtungen für Werbung sind zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr auszuschalten. Ausnahmen sind möglich, insbesondere im Zusammenhang mit öffentlichen Betriebszeiten.

Vorbehalten bleiben die einschlägigen kantonalen Bestimmungen, namentlich das kantonale Reglement betreffend die Strassensignalisation und –reklamen vom 8. November 1989.

Art. 46 Solaranlagen

Solaranlagen auf geschützten Bauten in der Dorfzone sowie auf Kultur- und Naturdenkmäler von kantonalen und nationaler Bedeutung sind bewilligungspflichtig.

Im Übrigen bedürfen genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung. Sie sind jedoch 30 Tage vor Baubeginn der zuständigen Behörde zu melden.

Die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

3.7 VERKEHRSANLAGEN

Art. 47 Parkierung

Die Pflichten zur Erstellung von Parkplätzen werden durch die kantonale Strassengesetzgebung geregelt. Im Übrigen gelten diesbezüglich die folgenden Anforderungen nach Bezugseinheiten und Kenngrössen:

Parkplätze für PKW; nachzuweisen ist jeweils 1 Parkplatz:

- pro Wohnung
- pro 10 m² Restaurationsfläche (ohne Küche und Nebenräume sowie Terrassen)
- pro 50 m² Geschäftsfläche
- pro 2 Hotelzimmer (Sitzplätze eines zugehörigen Speisesaals werden nicht berechnet)
- Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) dienen der Bewilligungsbehörde als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

Der Gemeinderat kann von diesen Richtwerten für die Parkplatz-Pflicht, unter Berücksichtigung spezieller örtlicher Verhältnisse oder spezieller Wohnformen (autofreies Wohnen), abweichen.

Können keine Parkplätze bereitgestellt werden, kommen die Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung zur Anwendung, wonach eine Beitragspflicht (Art. 215 ff. StrG) zur Einrichtung gemeinschaftlich genutzter Parkplätze bzw. öffentlicher Parkplätze oder Parkhäuser erhoben werden kann. Die Parkplatzersatzgebühr wird vom Gemeinderat gestützt auf die Kriterien in Art. 221a Abs. 2 StrG festgelegt und beträgt zwischen Fr. 3'000.- und 9'000.-.

Bei der Projektierung und Realisierung von Parkplätzen sind die geltenden VSS-Normen zu berücksichtigen.

Art. 48 Ausfahrten, Garagenvorplätze

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden können.

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

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

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann der Gemeinderat unter der Bedingung, dass weder öffentliche noch bedeutende Interessen des Nachbarn verletzt werden, eine reduzierte Distanz von 4.0 m bewilligen. Dies gilt auch, wenn bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 49 Private Strassen, Wege

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

Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

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

Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Verkehrsflächen (Wege, Zufahrten, Abstellplätze und Parkflächen für Personenwagen und allenfalls auch wenig befahrene Wohnstrassen) lassen sich oft wasserdurchlässig und begrünt erstellen.

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

Art. 50 Schneeräumung

Die Schneeräumung der Eingänge und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen. Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benutzt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen. Das Einwerfen von Schnee auf öffentlichen Strassen ist verboten.

3.8 EINORDNUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG**Art. 51 Einordnung und Erscheinungsbild**

Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Sie sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.

Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes externe Gutachten einholen, Bedingungen und Auflagen verfügen, Projektänderungen verlangen oder die Bewilligung verweigern.

Die Vorschriften gemäss kantonalem Recht über die Einordnung, das Erscheinungsbild und die Umgebungsgestaltung sind anzuwenden.

Art. 52 Material- und Farbwahl

Materialien und Farben von Fassaden und Dächern haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen.

Betreffend Farbwahl kann die zuständige Entscheidungsbehörde in Form einer Auflage im Bauentscheid verlangen, dass ihr spätestens bei Meldung des Baubeginns entsprechende Muster zur Genehmigung vorzulegen sind.

Art. 53 Umgebungsgestaltung

Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens sind so gering wie möglich vorzunehmen. Auf grössere Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und hieraus resultierende Stützmauern ist weitgehend zu verzichten.

Das Bauvorhaben ist an die Geländeform anzupassen. Der gestaltete Boden muss sich harmonisch in die benachbarten Parzellen und das Ortsbild einfügen. Plätze, Wege und andere Aussenanlagen sind der umgebenden Natur anzupassen. Auf künstlich vorgefabrizierte Materialien sowie unnötige Aussenausstattungen ist zu verzichten.

In den Bauzonen darf das Terrain in der Regel max. um 2.50 m zum natürlichen Terrain aufgeschüttet werden und einen max. Böschungswinkel von 60 % aufweisen. Mauern sind zurückhaltend einzusetzen und sie sind aus Naturstein, Steinkörben oder Sichtbetonmauern zu konstruieren.

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der Umgebungsgestaltung beizulegen mit Angaben zu den Erdverschiebungen, Böschungen, Stützmauern, festen Einrichtungen, Plätze und Zufahrten (mit einem Längenprofil), sowie den Hecken und Pflanzungen in der Nähe von Strassen.

Eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen Arten wird empfohlen, die Pflanzung von invasiven Neophyten gemäss Freisetzungsverordnung (FrSV) ist verboten.

Art. 54 Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutze vor Vieh und Wild begründbare Einfriedungen dürfen das Landschaftsbild nicht stören.

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um die Hälfte ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behinderte Geländer von 1.0 m Höhe erstellt werden.

Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere für öffentliche Bauten und Anlagen sowie im steilen Gelände. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

Art. 55 Lagerung im Freien

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

Art. 56 Kinderspielplätze und Aussenräume

Bei Wohnsiedlungen und beim Bau von Mehrfamilienhäusern kann der Gemeinderat die Schaffung von Kinderspielplätzen auf privatem Grund verlangen.

Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie eine gute Wohnqualität gewährleisten.

Art. 57 Dach- und Meteorwasser

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser über öffentliche Strasse, Wege und Plätze abzuleiten.

Das Niederschlagswasser (Dächer, Plätze, Strassen) sowie das Drainagewasser sind getrennt zu sammeln und versickern zu lassen, gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde und der Richtlinie "Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter" des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA).

Im Falle eines Anschlusses an die öffentliche Sauberwasserkanalisation, muss abgeklärt werden, ob eine Retentionsanlage notwendig ist, entsprechend der Richtlinie des VSA sowie der kantonalen Vollzugshilfe zur Planung und Bemessung von Retentionsanlagen für Regenwasser.

3.9 BESONDERE BESTIMMUNGEN ZUM ORTSBILDSCHUTZ**Art. 58 Schutzobjekte von nationaler und kantonaler Bedeutung**

Bei Baugesuchen, die geschützte Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung betreffen, oder bei Objekten, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verzeichnet sind, müssen die durch die Klassierung bestimmten Schutz- respektive Erhaltungsziele eingehalten werden.

Der Gemeinderat übermittelt Baugesuche, die diese Objekte oder deren Umschwung betreffen, dem kantonalen Bausekretariat (KBS), welches eine Stellungnahme der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen kantonalen Dienststelle einholt.

Wenn sich, nach Abwägung aller Interessen, eine Beeinträchtigung eines Schutzobjektes als zulässig erweist, so muss sie so gering wie möglich gehalten werden. Der Gemeinderat ordnet im Bauentscheid die notwendigen Maßnahmen zum bestmöglichen Schutz, zur Wiederherstellung, zum Ersatz oder zur gleichwertigen Entschädigung an. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Baugesuche, die geschützte Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung betreffen, müssen die durch die Klassierung bestimmten Erhaltungsvorschriften des im Anhang des Bauinventars aufgeführten Dokumentes «Bewertungen und allgemeine Schutzvorschriften» einhalten. Das Dokument setzt fest, welche Nutzungen und Änderungen bei geschützten Objekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung zulässig sind.

Der Gemeinderat stellt der kantonalen für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle eine Kopie des an den Gesuchsteller eröffneten Bauentscheids zu.

Art. 59 Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung

Die von der Gemeindebehörde klassierten, vom Staatsrat genehmigten und im Anhang (Übersichtsplan, Objektblätter und Erhaltungsvorschriften) aufgeführten Objekte sind integraler Bestandteil dieses Reglements und stehen unter Schutz.

Das Dokument «Bewertungen und allgemeine Schutzvorschriften» im Anhang des Bauinventars setzt fest, welche Nutzungen und Änderungen bei geschützten oder ortsbildprägenden Objekten von kommunaler Bedeutung zulässig sind.

Die Gemeinde kann für Bauvorhaben, welche geschützte Gebäude von kommunaler Bedeutung oder deren Umschwung betreffen, eine Stellungnahme von der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle des Kantons über das kantonale Bausekretariat (KBS) einholen.

Wenn nach Abwägung aller Interessen eine Beeinträchtigung eines Schutzobjektes nicht vermieden werden kann, ordnet der Gemeinderat Massnahmen für den bestmöglichen Schutz, den Wiederaufbau oder den Ersatz an. Nur Objekte, die in die Kategorien 4, 5, 6 und 7 eingestuft sind, dürfen, nach Abwägung aller Interessen, abgebrochen werden.

Unter Durchführung eines der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung konformen Verfahrens ist der Gemeinderat befugt, am Übersichtsplan, an den Objektblättern und an der Bewertung eines geschützten Objekts Änderungen vorzunehmen, wobei er sich mit der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle des Kantons abstimmt. Die abgeänderten Objektblätter sind öffentlich aufzulegen und vom Staatsrat zu genehmigen.

IV. BAUBEWILLIGUNG UND BAUPOLIZEI

Art. 60 Verfahren

Die für die Baubewilligung massgebenden Bestimmungen sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt und betreffen insbesondere:

- die Zuständigkeit der Behörden im Bereich des öffentlichen Baurechts;
- die Bewilligungspflicht bzw. die Sonderregelungen für Solar- oder Feuerungsanlagen;
- das Gesuch um Auskunft oder das Gesuch um Vorentscheid;
- den Inhalt der Baugesuche und die Anforderungen an die Planverfasser;
- das Baubewilligungsverfahren;
- die Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung;
- die Vorschriften über den Baubeginn, das Bauende und die Projektänderungen.

Art. 61 Profilierung

Für Neubauten und grössere Umbauten kann der Gemeinderat verlangen, dass mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann aufzustellen ist, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt.

Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkant Dachsparren) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben.

Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

Art. 62 Anschluss Trinkwasser und Abwasser

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

Farben:	Trinkwasser:	blau
	Schmutzwasser:	rot
	Oberflächenwasser:	grün

Verwiesen wird auf die entsprechenden kommunalen Reglemente.

Art. 63 Meldepflicht; Baukontrolle

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

- a) vor Beginn der Aushubarbeiten zur Festlegung der Linie des gewachsenen Terrains;
- b) nach Erstellung des Schnurgerüsts zur Kontrolle der Situation und der gesetzlichen Abstände;
- c) nach der Erstellung der Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor Eindecken der Gräben (zwecks Aufnahme der Leitungen durch das Nachführungsbüro);
- d) vor der Erstellung der Decke über dem Kellergeschoss zur Kontrolle der Höhen über dem gewachsenen Boden;
- e) nach Fertigstellung der Mauerarbeiten, jedoch vor Aufrichten des Dachstuhles;
- f) zu Beginn der Ausführung der Wärmedämmung;
- g) nach Abschluss der Bauarbeiten;
- h) vor Bezug des Gebäudes oder Aufnahme des Betriebes zur Erteilung der Wohn- und Betriebsbewilligung (diesbezüglich muss der Gemeinde vorgängig ein entsprechendes Gesuch eingereicht werden);
- i) nach dem die entfernten oder beschädigten Vermessungspunkte vom offiziellen Geometer instand gestellt wurden.

Die Baubehörde oder Ihr Vertreter prüft innert 3 Arbeitstagen seit Empfang der Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Übereinstimmung mit den Plänen. Das Ergebnis der Kontrolle ist in einem Protokoll festzuhalten.

Sofern die Abnahmen nach Ablauf vorgenannter Frist nicht stattfinden, können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

Art. 64 Benützung öffentlichen Bodens

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

Für die Benützung des öffentlichen Grundes ist vorgängig bei der Baubewilligungsbehörde eine Bewilligung einzuholen. Die Bewilligung kann von der Bevorschussung der voraussichtlichen Gebühr abhängig gemacht werden.

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

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

Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes sowie die Zuständigkeit der kantonalen Behörden im Falle einer Benützung kantonalen öffentlichen Eigentums / Bodens.

Art. 65 Baupolizei

Die für die Baupolizei massgebenden Bestimmungen sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt, insbesondere betreffend die Zuständigkeit, die Oberaufsicht, die Aufgaben, die vorsorglichen Massnahmen (Einstellung der Bauarbeiten, Benützungsverbot, etc.), die Wiederherstellung und die Ersatzvornahme.

Art. 66 Kosten

Die Regelung der Verfahrenskosten sind in der kantonalen Gesetzgebung festgelegt, insbesondere die Erhebung, die Tragung und der Vorschuss der Kosten.

Die Kosten setzen sich zusammen aus den Gebühren und anderen Auslagen. Die Gebühren für die Tätigkeit der Gemeinde können zwischen 100 Franken und maximal 3'000 Franken pro erteiltem Bauentscheid betragen. Bei der Festsetzung der Gebühren ist der Bausumme, dem Aufwand und der Komplexität Rechnung zu tragen. Hinsichtlich der anderen Auslagen wird auf die kantonale Gesetzgebung verwiesen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 67 Inkrafttreten

Dieses Bau- und Zonenreglement tritt mit dem Genehmigungsentscheid durch den Staatsrat in Kraft und ersetzt das bisherige Baureglement.

Oberems, 24. Februar 2025

ANHÄNGE

ANHANG I**Tabelle der Grundmasse und materiellen Vorschriften**

Zone	VG	Gh (m)	Ah (m)	Gh + Ah (m)	GL (m)	kA (m)	gA (m)	GA (m)	Bau- weise	ES
Dorfzone D	2	11.00	3.00	11.00	-	1/3 Fh, 3.00 m	-	6.00 m	offen / geschl.	II
Dorferweite- rungszone DEZ	2	9.50	3.00	9.50	12.00	1/3 Fh, 3.00 m	-	6.00 m	offen	II
Wohnzone W2	2	12.50	3.00	12.50	12.00	1/3 Fh, 3.00 m	1/2 Fh, 4.00 m	6.00 m	offen	II
Wohnzone W2 Dorf	2	9.50	3.00	9.50	12.00	1/3 Fh, 3.00 m	1/2 Fh, 4.00 m	6.00 m	offen/ gestaffelt	II
Wohnzone W3	3	14.00	3.00	14.00	16.00	1/3 Fh, 3.00 m	1/2 Fh, 6.00 m	6.00 m	offen	II
Zonen für öf- fentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	-	-	-	-	-	1/3 Fh, 3.00 m	-	6.00 m	-	II-III

Abkürzungen:

VG	=	Vollgeschosse,
Gh	=	Gesamthöhe,
Ah	=	Aushubhöhe,
Gh+Ah	=	Gesamthöhe mit Aushub,
GL	=	Gebäudelänge,
kA	=	kleiner Grenzabstand,
gA	=	grosser Grenzabstand,
GA	=	Gebäudeabstand,
Fh	=	Fassadenhöhe gemäss Definition IVHB,
ES	=	Lärmempfindlichkeitsstufe

ANHANG II

BEWERTUNGSSTUFEN UND ALLGEMEINE ERHALTUNGSVORSCHRIFTEN

Schützenswerte und ortsbildprägende Objekte

I. ANWENDUNGSBEREICH

Die nachfolgenden Bewertungen und Schutzvorschriften dienen als Grundlagen für die Inventarisierung und Klassierung der ortsbildprägenden und schützenswerten Objekte von lokaler Bedeutung sowie deren Unterschutzstellung durch den Gemeinderat. Bei der Unterschutzstellung von Objekten von lokaler Bedeutung übernimmt die Gemeinde allfällige Beschränkungen, die sich aus den Objektblättern ergeben, in die Bau- und Zonenreglemente (BZR) oder passt bestehende Bestimmungen entsprechend an.

Die Gemeinde kann in ihrem Kompetenzbereich zusätzliche Schutzvorschriften für die betreffenden Objekte im BZR vorsehen.

II. KLASSIERUNGSSTUFEN, KRITERIEN UND RICHTLINIEN FÜR DIE BEWERTUNG DES GEBÄUDEBESTANDES (mit der entsprechenden farblichen Darstellung auf dem Übersichtsplan)

A. Schützenswerte Kulturgüter von nationaler oder kantonaler Bedeutung

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Konservierung-Restaurierung des Gesamtbaus: Erhaltung der Substanz, des inneren und äusseren Erscheinungsbildes, der Ausstattungen und der Umgebung. Möglichkeit des teilweisen Umbaus für Einrichtungen und Ausstattungen nach modernen Komfortansprüchen, die berechtigt und kompatibel sind.

Abbruch nicht erlaubt. Bei Baugesuchen ist die Genehmigung der für den Schutz des Bauerbes zuständigen eidgenössischen und kantonalen Dienststellen erforderlich.

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Konservierung-Restaurierung des Gesamtbaus: Erhaltung der Substanz, des inneren und äusseren Erscheinungsbildes, der Ausstattungen und der Umgebung. Möglichkeit des teilweisen Umbaus für Einrichtungen und Ausstattungen nach modernen Komfortansprüchen, die berechtigt und kompatibel sind.

Abbruch nicht erlaubt. Bei Baugesuchen ist die Genehmigung der für den Schutz des Bauerbes zuständigen kantonalen Dienststellen erforderlich.

B. Schützenswerte Kulturgüter von kommunaler Bedeutung

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit der Restaurierung oder des Umbaus bei Erhaltung der Authentizität des Objekts, seiner Identität sowie seines ursprünglichen Charakters. Erhaltung der ursprünglichen Volumetrie, der Struktur und der Typologie des Objekts, Konservierung oder Restaurierung der Hülle und deren Bestandteile (Dach und Fassaden) sowie der Innensubstanz.

Abbruch nicht erlaubt.

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

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

Abbruch nicht erlaubt.

4 gut integriert (Volumen): Älteres oder modernes Objekt, das sich gut in die bebaute Umgebung (Strasse, Burg, Dorf, Weiler, Mauern usw.) oder die Landschaft (in Übereinstimmung mit Terrainbewegungen, Hecken, Flüssen, Seen usw.) einfügt. Das Gesamtbild, welches durch das Objekt hervorgerufen wird, ist wichtiger als das Objekt selbst.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit von Sanierung-Umbau oder Abbruch-Neubau.

- *Sanierung-Umbau vereinbar mit Ausstattung nach modernen Komfortansprüchen. Einbindung in das Ortsbild und in die unmittelbare bauliche Umgebung.*
- *Abbruch-Neubau (Hinweis: Projekte nach Art. 9 Abs. 1 ZWG bedingen den Erhalt des Objektes, da insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben müssen) nach bestehenden Formen. Einbindung in das Ortsbild und in die bauliche Umgebung durch seine Volumetrie und seine Architektur.*

C. Andere Kategorien inventarisierter Gebäude von kommunaler Bedeutung

5 Bewertung ausstehend: Gebäude, das auf den ersten Blick von Interesse ist, sei es durch seinen Eigenwert, seine Lage, seine Volumetrie oder architektonischen Eigenschaften, seine Typologie, seine Zugehörigkeit zu einer stilistischen oder künstlerischen Bewegung oder mit handwerklichen Qualitäten, welches jedoch

- a) aufgrund seines geringen Alters oder wegen mangelnder Kenntnisse oder
- b) hinsichtlich der Entwicklung seiner unmittelbaren Umgebung noch nicht definitiv bewertet werden kann.

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

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

D. Andere Kategorien inventarisierter Gebäude

0 abgebrochen: abgebrochenes oder zerfallenes Gebäude

(...) unbestimmt: Bedeutung noch nicht bestimmt (in Abklärung)

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

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