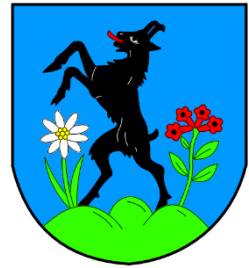


Gemeinde Bitsch



BZR

Bau- und Zonenreglement

Beschlossen vom Gemeinderat

Publiziert im Amtsblatt vom 16.05.2025

Gemeinde Bitsch

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Mitwirkung

Die Gemeinde Bitsch erlässt,

- gestützt auf das Baugesetz (BauG) vom 15. Dezember 2016
- gestützt auf die Bauverordnung (BauV) vom 22. März 2017
- gestützt auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005
- gestützt auf das kantonale Strassengesetz (StrG) vom 3. September 1965
- gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz (kRPG) vom 23. Januar 1987
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen gemäss Anhang

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

Gebrauchsanweisung	7
a) <i>Nutzungs- und Zonennutzungspläne NP / ZNP</i>	<i>7</i>
b) <i>Bau- und Zonenreglement BZR.....</i>	<i>7</i>
c) <i>Übergeordnetes Recht</i>	<i>7</i>
d) <i>Nachbarrecht des Zivilrechts.....</i>	<i>7</i>
I. Allgemeine Bestimmungen	8
Art. 1 Zweck und Inhalt.....	8
Art. 2 Zuständigkeit und Vollzug.....	8
Art. 3 Verantwortung	8
II. Raumplanung	9
1. Allgemeines.....	9
Art. 4 Liste der kommunalen Raumplanungsinstrumente.....	9
Art. 5 Aktive Bodenpolitik	9
2. Ausgleich des Mehrwerts (Mehrwertabgabe)	10
Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen	10
Art. 7 Kommunaler Ausgleichsfonds	10
3. Inhalt der Nutzungspläne.....	10
Art. 8 Zonennutzungsplan (ZNP).....	10
Art. 9 Sondernutzungspläne (SNP).....	10
Art. 10 Entwicklungssperimeter.....	12
Art. 11 Kommunal- und interkommunaler Richtplan.....	12
4. Kapitel Erschliessung	13
Art. 12 Erschliessung / Erschliessungsprogramm	13
Art. 13 Landumlegung und Grenzregulierung	13
Art. 14 Baulinien und Baulinienabstände	13
5. Kapitel Zonenreglementierung	14
Art. 15 Liste der Bereiche und Zonen.....	14
A. Bauzonen	15
Art. 16 Dorfkernzone D.....	15
Art. 17 Wohnzone W2	15
Art. 18 Wohn- und Gewerbezone WG2.....	16
Art. 19 Wohnzone W3	16
Art. 20 Wohn- und Gewerbezone WG3.....	16
Art. 21 Gewerbezone G.....	17
Art. 22 Industriezone I	17
Art. 23 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA A / B / C	18

Art. 24	Strukturerhaltungszone SEZ.....	19
Art. 25	Freihaltezone FZ.....	19
Art. 26	Verkehrszone innerhalb der Bauzone VZi	19
B.	Landwirtschaftszonen.....	20
Art. 27	Landwirtschaftszonen LZ1 / LZ2.....	20
C.	Schutzzonen.....	20
Art. 28	Zone für Gewässer und ihre Ufer Gw	20
D.	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone	20
Art. 29	Verkehrszone ausserhalb der Bauzone VZa	20
Art. 30	Unproduktive Fläche uF.....	20
Art. 31	Waldkataster und -areal.....	21
E.	Überlagernde Zonen	21
Art. 32	Archäologische Schutzbereiche ASB	21
Art. 33	Überlagernde Landschaftsschutzzone regional LSr / lokal LSl.....	22
Art. 34	Überlagernde Naturschutzzone regional NSr / lokal NSl	22
Art. 35	Hecken und Feldgehölze He/Fe	23
F.	Bereiche	23
Art. 36	Allgemein.....	23
G.	Hinweise / Übergeordnetes	24
Art. 37	Landschaftsschutzzone von nationaler Bedeutung BLN	24
Art. 38	Naturschutzzone von nationaler Bedeutung (TWWn).....	24
Art. 39	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS	24
Art. 40	Naturgefahrenzonen	25
Art. 41	Quell- und Grundwasserschutzzonen sowie Gewässerschutzbereiche	25
Art. 42	Gewässerraum / Rhonefreiraum.....	26
Art. 43	Suonen	26
III.	Bauvorschriften	27
1.	Kapitel Allgemeines.....	27
Art. 44	Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen.....	27
Art. 45	Besitzstandsgarantie	27
Art. 46	Ausnahmebewilligungen.....	27
2.	Kapitel Materielle Bestimmungen	27
A.	Allgemeines, Definitionen und Messweisen	27
Art. 47	Definitionen und anwendbares Recht.....	27
Art. 48	Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie.....	28
Art. 49	Massgebendes Terrain	28
Art. 50	An- und Kleinbauten	29

Art. 51	Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten	29
Art. 52	Vorspringende Gebäudeteile	30
B.	Bauabstände und Gebäudelänge	31
Art. 53	Grenzabstände	31
Art. 54	Gebäudeabstand	32
Art. 55	Näher- und Grenzbaurecht	32
Art. 56	Gebäudelänge / Fassadenabschnitt	33
C.	Höhen	33
Art. 57	Begriffe und Festlegung	33
Art. 58	Gesamthöhe	33
Art. 59	Aushubhöhe	35
Art. 60	Dachaufbauten	36
Art. 61	Einfriedungen	37
D.	Geschosse	37
Art. 62	Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss	37
E.	Nutzungsziffern	39
Art. 63	Anrechenbare Grundstückfläche	39
Art. 64	Geschossflächenziffer	39
Art. 65	Zuschläge	40
Art. 66	Nutzungsübertragung	40
F.	Ortsbildschutz	41
Art. 67	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	41
Art. 68	Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens	41
Art. 69	Bauliches Erbe	41
Art. 70	Bedachung, Dachform und Dacheindeckung	43
Art. 71	Antennenanlagen	44
Art. 72	Reklameeinrichtungen	45
G.	Weitere Vorschriften über die Bodennutzung	45
Art. 73	Hindernisfreies Bauen	45
Art. 74	Störfallvorsorge	46
Art. 75	Feuerpolizei / Brandschutz	46
Art. 76	Energie	46
Art. 77	Wärmepumpen / Klima- und Kälteanlagen	46
Art. 78	Elektrische Leitungen	46
Art. 79	Private Strassen und Wege	46
Art. 80	Ausfahrten und Garagenvorplätze	47
Art. 81	Parkierung und Parkplatzerstellungspflicht für Motorfahrzeuge	47

Art. 82	Einstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen, Kehricht-Container-Platz.....	48
Art. 83	Aussenraumgestaltung	48
Art. 84	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	49
Art. 85	Schneeräumung	49
Art. 86	Benützung des öffentlichen Grundes.....	49
Art. 87	Düngereinrichtungen	49

IV. Verfahren 50

1.	Kapitel Baubewilligung	50
	Art. 88 Baubewilligungsverfahren.....	50
	Art. 89 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	50
	Art. 90 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	50
	Art. 91 Form und Inhalt des Baugesuchs	51
	Art. 92 Baugespann - Profilierung	51
	Art. 93 Meldepflicht / Baukontrollen.....	51
	Art. 94 Wohn- und Nutzungsbewilligung	52
2.	Kapitel Baupolizei	52
	Art. 95 Anwendbare Bestimmungen.....	52
	Art. 96 Unterhalt von Bauten und Anlagen	52
3.	Kapitel Strafbestimmungen	53
	Art. 97 Anwendbare Bestimmungen.....	53
4.	Kapitel Kosten und Parteientschädigungen.....	53
	Art. 98 Gebühren und Parteientschädigungen	53

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen 54

Art. 99	Inkrafttreten.....	54
---------	--------------------	----

GEBRAUCHSANWEISUNG

a) **Nutzungs- und Zonennutzungspläne NP / ZNP**

Die Nutzungs- und Zonennutzungspläne enthalten flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet die einzelnen, grundeigentümerverbindlich festgelegten Nutzungszonen. Die rechtsverbindlichen Originaldokumente können bei der Gemeinde eingesehen werden.

b) **Bau- und Zonenreglement BZR**

Das Bau- und Zonenreglement enthält die allgemeingültigen Bestimmungen zu den Zonennutzungsplaninhalten. Es regelt in seinem Hauptteil verbindlich das Notwendige, Grundlegende und Generelle und in den Anhängen 1, 4, 6 und 7 das Individuelle, Gebietsspezifische und Massgeschneiderte. Die mit grauer Farbe hinterlegten Artikel und Absätze im Hauptteil, sowie die Anhänge 2, 3 und 5 haben demgegenüber lediglich hinweisenden Charakter und werden nicht durch die Urversammlung beschlossen (Wiedergabe von übergeordnetem Recht, Drittplanungen, Erläuterungen, usw.).

Jene Artikel (oder Teile davon) welche nicht mit grauer Farbe hinterlegt sind sowie die Anhänge 1, 4, 6 und 7 werden im Nutzungsplanverfahren erlassen, abgeändert oder aufgehoben. Die Artikel (oder Teile davon) welche mit grauer Farbe hinterlegt sind sowie die Anhänge 2, 3 und 5 mit hinweisendem Charakter können ohne spezielles Verfahren abgeändert oder aktualisiert werden.

c) **Übergeordnetes Recht**

Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer, kantonaler oder kommunaler Stufe geregelt ist. Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.

d) **Nachbarrecht des Zivilrechts**

Im Verhältnis unter Nachbarn sind zudem die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB) und des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24. März 1998 (EGZGB) des Kantons Wallis zu beachten.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Inhalt

¹ Das vorliegende Reglement enthält die Vollzugsvorschriften und gesetzeskonformen ergänzenden Bestimmungen zum kantonalen und eidgenössischen Raumplanungs- und Baurecht auf dem Gemeindegebiet von Bitsch.

² Die Anhänge (u.a. die tabellarische Darstellung der materiellen Bauvorschriften, die Messweisen zu den Bauvorschriften, die Pflichtenhefte, die Bestimmungen zum Denkmalschutz und die Vorschriften bezüglich Naturgefahren) sind integrierende Bestandteile des vorliegenden Reglements.

Art. 2 Zuständigkeit und Vollzug

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Bau- und Zonenreglements sind Sache des Gemeinderates.

² Für Bauvorhaben innerhalb der Bauzone ist der Gemeinderat zuständig, für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone oder bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenkonflikt befindet, die kantonale Baukommission (Art. 2 BauG).

³ Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen und einzelne Aufgaben können Fachleuten oder Fachkommissionen übertragen werden, welche ein Geschäft vorbereiten und dem Gemeinderat Antrag stellen.

Art. 3 Verantwortung

¹ Im Falle der Ausführung von Bauarbeiten liegt die Einhaltung der Bauvorschriften in der Verantwortung der Bauherrschaft sowie deren Beauftragten. Diese Verantwortung wird durch die Tätigkeit der Gemeindebehörde nicht berührt.

² Durch Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Baukontrolle übernehmen die Baupolizeibehörden keine Garantie für Konstruktion, Festigkeit und Materialeignung.

II. RAUMPLANUNG

1. Allgemeines

Art. 4 Liste der kommunalen Raumplanungsinstrumente

¹ Der Gemeinderat erarbeitet die folgenden Instrumente:

- a) das Raumkonzept (Entwicklungsabsichten und Siedlungsgebiet);
- b) den Zonennutzungsplan (ZNP) und das kommunale Bau- und Zonenreglement (BZR);
- c) eine Übersicht über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm.

² Der Gemeinderat kann die folgenden Instrumente erarbeiten:

- a) kommunale Richtpläne (kRP);
- b) einen interkommunalen Richtplan (ikRP).

³ Je nach Bedarf beschliesst er die Einleitung von Landumlegungs- oder Grenzregulierungsverfahren und lässt die folgenden Pläne erarbeiten und genehmigen:

- a) Detailnutzungspläne (DNP);
- b) Quartierpläne (QP);
- c) Baulinienpläne;

Art. 5 Aktive Bodenpolitik

¹ Damit die Bauzonen zonenkonform genutzt werden und um die Realisierung von Projekten von öffentlichem Interesse zu erleichtern, kann die Gemeinde unter Einhaltung der Vorschriften des Gemeindegesetzes Grundstücke zu Marktbedingungen erwerben oder die Verfügbarkeit von Boden durch Verträge mit den betreffenden Grundeigentümern sicherstellen.

² Wenn das öffentliche Interesse im Sinne des kantonalen Rechts (Art. 16b Abs. 2 kRPG) dies rechtfertigt, kann die Gemeinde dem Eigentümer im Rahmen eines anfechtbaren Entscheids auch eine Frist für die Überbauung eines noch unbebauten oder unternutzten Grundstücks auferlegen. Die Mindestfrist wird auf zehn Jahre festgelegt. Die Bauverpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

³ Bei Bedarf kann die Gemeinde andere im kRPG vorgesehene Massnahmen wie Entwicklungssperimeter, den Abschluss von Verträgen mit den Eigentümern, eine Bauverpflichtung oder eine Landumlegung zur Anwendung bringen.

⁴ Im Intervall von 5 Jahren ab Homologation durch den Staatsrat prüft der Gemeinderat ob und welche Massnahmen gemäss diesem Artikel umgesetzt werden sollen.

2. Ausgleich des Mehrwerts (Mehrwertabgabe)

Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen

¹ Die Gemeinde erhebt eine Abgabe auf den Mehrwert, der durch eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzone entsteht.

² Der Abgabesatz beträgt 20% des Mehrwerts.

Art. 7 Kommunaler Ausgleichsfonds

¹ Die Gemeinde eröffnet einen kommunalen Ausgleichsfonds und sieht dafür gemäss der Verordnung betreffend die Führung des Finanzhaushaltes der Gemeinden (VFFHGen) ein Konto für Spezialfinanzierungen vor.

² Die allgemeinen Grundsätze zur Funktionsweise, Äufnung und Verwendung des kommunalen Fonds sind im kantonalen Reglement betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung festgelegt.

3. Inhalt der Nutzungspläne

Art. 8 Zonennutzungsplan (ZNP)

¹ Der Zonennutzungsplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Er scheidet im gesamten Gemeindegebiet die Gebiete aus, deren Zweck und Nutzung in diesem Reglement definiert sind, insbesondere:

- a) Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen (Art. 14 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 kRPG);
- b) die weiteren Zonen, die durch die kantonale Gesetzgebung definiert sind, wie etwa Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für touristische Aktivitäten, für Sport und Erholung, für Abbau und Deponien sowie Weiler- und Erhaltungszonen oder Zonen für Maiensässe und landschaftsprägende Bauten (Art. 18 Abs. 1 RPG und Art. 11 Abs. 2 kRPG);
- c) die Bereiche, die Sondernutzungsplänen unterstellt sind, die Bereiche mit Planungspflicht, die Entwicklungsperimeter;

² Die Zonen und Bereiche, die durch die Spezialgesetzgebung geregelt sind, namentlich Waldkataster, Gefahrenzonen, Quellschutzzonen, Gewässerraum, usw. werden mit hinweisendem Charakter in den Zonennutzungsplan übertragen.

³ Der Zonennutzungsplan ist grundeigentümerverbindlich. Er unterliegt dem Verfahren nach kantonalem Raumplanungsrecht (Art. 33 ff. kRPG).

Art. 9 Sondernutzungspläne (SNP)

¹ Bei Bedarf können die Gemeinden Sondernutzungspläne, namentlich Detailnutzungspläne, Quartierpläne und Baulinienpläne erstellen oder verlangen.

² Sondernutzungspläne werden auf Kosten der Eigentümer ausgearbeitet. Sie tragen diese im Verhältnis der von der Planung betroffenen Flächen ihrer Grundstücke. Die Gemeinde kann sich finanziell beteiligen.

³ Für Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bietet, wird ein Zuschlag von 10% auf die anwendbare Nutzungsziffer gemäss Art. 65 BZR und Anhang 1 gewährt.

⁴ Die verschiedenen für die Umsetzung des Bauprojekts erforderlichen Verfahren und Studien (Umweltverträglichkeitsprüfung, Rodung, Baulinie, Baulandumlegung, Genehmigung der Strassenpläne ...) müssen im Genehmigungsverfahren des Sondernutzungsplanes koordiniert werden.

⁵ Ein Sondernutzungsplan besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen. Genauere Angaben zum Inhalt sind im Anhang 6 beschrieben.

a) Detailnutzungsplan (DNP)

¹ Ein Detailnutzungsplan legt die erwartete Entwicklung für bestimmte Teile des Gemeindegebietes fest, definiert die zu erreichenden Ziele und regelt die Nutzungsart des Bodens im Einzelnen. Er bestimmt die verschiedenen Nutzungen oder auch die Etappen der Realisierung (bebaute, unbebaute, öffentliche und private Gebiete, Zugang, Parkierung, Natur, Landschaft, Art der Bewirtschaftung).

² Die Gebiete, die einen Detailnutzungsplan erfordern, sind im Zonennutzungsplan definiert und die Ziele in einem Pflichtenheft im Anhang des BZR erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines Detailnutzungsplanes verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.

³ Einzelpersonen können ebenfalls einen Detailnutzungsplan ausarbeiten. Von den Gesuchstellern wird dabei eine Koordination mit der Gemeinde verlangt, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungsperimeter des Detailnutzungsplans.

⁴ Für Detailnutzungspläne, welche BZR- und ZNP-konform sind, kommt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung. Falls der Detailnutzungsplan vom ZNP und/oder vom BZR abweicht, wird er nach Massgabe des kantonalen Nutzungsplanverfahrens (Art. 33 ff. kRPG) erlassen.

b) Quartierplan (QP)

¹ Der Quartierplan regelt die Überbauung und Erschliessung, allenfalls auch die Ausstattung bestimmter Teile der Bauzone und der Sonderbauzone. Er stellt namentlich den Perimeter dar und umschreibt die besonderen Massnahmen betreffend die Organisation, den Schutz sowie die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen.

² Grundsätzlich sind die Gebiete, die einen Quartierplan erfordern, im ZNP definiert und die Ziele werden in einem dem BZR beigefügten Pflichtenheft erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines Quartierplans verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.

³ Einzelpersonen können sich ebenfalls für die Ausarbeitung eines Quartierplans entscheiden. In diesem Fall sind die Gesuchstellenden verpflichtet frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen und die zuständigen Stellen über das Vorhaben zu informieren, das Vorgehen zu koordinieren und mit der Gemeinde eng zusammenzuarbeiten. Dies insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungsperimeter des Quartierplans.

⁴ Der Gemeinderat kann für die Erstellung von Sondernutzungsplänen ein qualitätssicherndes oder gleichwertiges Verfahren verlangen.

⁵ Für Quartierpläne, die BZR- und ZNP-konform sind, kommt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung. Quartierpläne, die vom ZNP und/oder vom BZR abweichen, werden nach Massgabe des kantonalen Nutzungsplanverfahrens (Art. 33 ff. kRPG) erlassen.

Art. 10 Entwicklungsperimeter

¹ Der Gemeinderat kann Entwicklungsperimeter zwecks Erneuerung bestehender Bauten oder Restrukturierung einer Gebäudegruppe ausscheiden (Art. 12a kRPG).

² Die Entwicklungsperimeter werden durch Sondernutzungspläne festgelegt. Der Umfang des Entwicklungsperimeters muss nicht mit dem Umfang des Sondernutzungsplans übereinstimmen. Er kann kleiner sein, darf aber in keinem Fall grösser sein.

³ Innerhalb der Entwicklungsperimeter kann die Gemeinde Flächen bezeichnen, die zur Erreichung der festgelegten Ziele unentbehrlich sind. Die Gemeinde hat ein Enteignungsrecht für diese Flächen.

Art. 11 Kommunalen und interkommunalen Richtplan

¹ Die Gemeinde kann einen kommunalen Richtplan erarbeiten oder sich an der Erarbeitung eines interkommunalen Richtplans beteiligen, beziehungsweise auch initiieren.

² Beide Instrumente bestehen mindestens aus einer Karte und einem erläuternden Bericht.

a) Kommunalen Richtplan (kRP)

¹ Der kommunale Richtplan konkretisiert die Gesamtsicht des Raumkonzepts anhand von ausgewählten Themen. Er dient als Leitfaden für die räumliche Entwicklung.

² Der kommunale Richtplan wird vom Gemeinderat erarbeitet, genehmigt und bei Bedarf angepasst. Er wird während 30 Tagen im Amtsblatt veröffentlicht. Jeder Interessierte kann Vorschläge oder Bemerkungen dazu einreichen. Er ist behördenverbindlich.

³ Der kommunale Richtplan, der die strategische Vision des Gemeinderates zum Ausdruck bringt, ist ein öffentliches Dokument, das von der Bevölkerung eingesehen werden kann.

b) Interkommunalen Richtplan (ikRP)

¹ Der interkommunale Richtplan (Art. 20 kRPG) konkretisiert die Abstimmung von raumwirksamen Tätigkeiten, welche voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet mehrerer Gemeinden hat. Er definiert die gewünschte Raumentwicklung und stellt die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten, anhand von ausgewählten Themen, sicher.

² Der Mindestinhalt des interkommunalen Richtplans und wann Auswirkungen im Sinne von Absatz 1 erheblich sind, bestimmt sich nach kantonalem Raumplanungsrecht.

³ Der interkommunale Richtplan, der die strategische Vision der daran beteiligten Gemeinden zum Ausdruck bringt, ist ein öffentliches Dokument, das von der Bevölkerung eingesehen werden kann.

⁴ Der interkommunale Richtplan wird von den beteiligten Gemeinden in enger Zusammenarbeit erarbeitet, vom Gemeinderat jeder betroffenen Gemeinde beschlossen und vom Staatsrat genehmigt (Art. 20a kRPG). Er wird während 30 Tagen im Amtsblatt veröffentlicht. Jeder Interessierte kann Vorschläge oder Bemerkungen dazu einreichen. Er ist behördenverbindlich.

4. Kapitel Erschliessung

Art. 12 Erschliessung / Erschliessungsprogramm

¹ Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm und bestimmt den Stand der Erschliessung jeder Zone (Art. 14 kRPG).

² Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne der bundesrechtlichen Vorgaben. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen.

³ Die Erschliessungskosten werden gemäss kantonalem Recht bestimmt und aufgeteilt (Art. 15 kRPG).

Art. 13 Landumlegung und Grenzregulierung

¹ Durch Beschluss des Gemeinderates oder der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Flächen gehört, kann ein Landumlegungsverfahren eingeleitet werden (Art. 17 kRPG).

² Eine Grenzregulierung wird auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates eingeleitet (Art. 18 kRPG).

³ Hierzu gelten die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

Art. 14 Baulinien und Baulinienabstände

¹ Die Strassenbaulinien definieren, bis zu welcher Grenze der Boden zu beiden Seiten der öffentlichen Verkehrswege überbaut werden darf.

² Fehlen entlang der kommunalen Verkehrswege im massgebenden Verfahren genehmigte Strassenbaulinien, ist zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand ein Abstand von 3.0 m einzuhalten.

³ Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umrisse der Bauten oder legen den Verlauf der Fassadenflucht fest. Rückwärtige Baulinien und Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest (Art. 9 Abs. 3 BauG).

⁴ Die Strassenbaulinien, Gestaltungsbaulinien und Abstandsvorschriften gemäss Absatz 2 gehen den allgemeinen Abstandsbestimmungen (Grenzabstände, usw.) vor.

⁵ Die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb des durch die Baulinien und die Abstandsvorschriften gemäss Absatz 2 Baulinienabstände definierten Bereichs ist verboten. Dies gilt ebenfalls für Bauten und Anlagen im Untergrund. Unterirdische Bauten und Anlagen innerhalb der Gestaltungsbaulinien sind zulässig.»

⁶ Ausnahmen für das Bauen innerhalb der Baulinien und der Abstände gemäss den Absätzen 2 und 3 sind im kantonalen Recht geregelt (Art. 207 bis 209, Art. 212 StrG sowie im Art. 32 BauG in Bezug auf das Anbringen von Aussenwärmedämmungen und Solaranlagen). Vorbehalten bleiben die nachfolgend genannten Spezialregelungen in Bezug auf die Gestaltungsbaulinien.

⁷ Bei Gestaltungsbaulinien muss die Gebäudeflucht zwingend auf der Baulinie zu liegen kommen. Balkone, Markisen oder ähnliche Elemente, dürfen auf der gesamten Fassadenlänge maximal bis 1.50 m über die Gestaltungsbaulinien hinausragen.

⁸ Die unter das Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien und auch jene innerhalb der Abstände gemäss den Absätzen 2 und 3 bleibt Eigentum der Anstösser und ist bis zur Grenze der Bauparzelle bei der Ermittlung der Nutzungsziffer anrechenbar.

5. Kapitel Zonenreglementierung

Art. 15 Liste der Bereiche und Zonen

¹ Das Gemeindegebiet wird auf dem Zonnennutzungsplan 1:2'000 und dem Nutzungsplan 1:10'000 in folgende Zonen eingeteilt:

A)	Bauzonen	
	Dorfkernzone	D
	Wohnzone 2	W2
	Wohn- und Gewerbezone 2	WG2
	Wohnzone 3	W3
	Wohn- und Gewerbezone 3	WG3
	Gewerbezone	G
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA A / B / C
	Strukturerhaltungszone	SEZ
	Freihaltezone	FZ
	Verkehrszone innerhalb der Bauzone	VZi
B)	Landwirtschaftszonen	
	Landwirtschaftszonen	LZ1 / LZ2
C)	Schutzzonen	
	Zone für Gewässer und ihre Ufer	Gw
D)	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone	
	Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	VZa
	Unproduktive Fläche	uF
	Waldkataster und -areal	
E)	Überlagernde Zonen	
	Archäologische Schutzbereiche	ASB
	Überlagernde Landschaftsschutzzone (regional, lokal)	LSr, LSI
	Überlagernde Naturschutzzone (regional, lokal)	NSr, NSI
	Hecken und Feldgehölze	He/Fe
F)	Bereiche	
	Bereiche mit Planungspflicht	
G)	Hinweise	
	Landschaftsschutzzone von nationaler Bedeutung	BLN
	Naturschutzzone von nationaler Bedeutung	TWWn
	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	IVS
	Stein- und Blockschlaggefahrenkarte	
	Lawinengefahrenkarte	
	Hochwassergefahrenkarte Rhone	
	Hochwassergefahrenkarte Seitenbäche	
	Quellschutzzonen	
	Gewässer	
	Suonen	
	Infrastruktur	

- Baulinien, Swissgas Achse, Swissgas Baueinschränkung, Hochspannungsleitung, usw.
- Gemeindegrenze
Lärmempfindlichkeitsstufen

A. Bauzonen

Art. 16 Dorfkernzone D

Zweck der Zone:	Wohn- und kleinere Geschäftsbauten sowie den örtlichen Verhältnissen entsprechende emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe
Ausnützung:	nicht festgelegt
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	entsprechend der Vollgeschosszahl der Mehrheit der umliegenden Bauten jedoch max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe:	entsprechend der Höhe der Mehrheit der umliegenden Bauten jedoch max. 13.50 m
Aushubhöhe:	max. 3.00 m
Grenzabstand:	mind. 3.00 m
Gebäudeabstand:	Massgebend sind die geltenden Brandschutzvorschriften
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

- Die Dorfkernzone dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Konstruktion, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des jeweiligen Dorfkerns anzupassen. Die Bestimmungen gemäss Art. 67 BZR zum Orts- und Landschaftsbild sind speziell zu beachten.
- Bei Bauvorgaben einzelner Stockwerke oder Teilbereichen des Gebäudes ist ein Gesamtkonzept einzureichen (Fester, Sprossen, Fensterläden, usw.), damit ein einheitliches Bild gewährleistet werden kann.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Die Aufstockung eines bestehenden Dachgeschosses bis zur max. Kniestockhöhe von 1.5 m kann unter Berücksichtigung der Objektschutzbestimmungen gestattet werden. Vorbehalten bleiben die anwendbaren Brandschutzvorschriften.

Art. 17 Wohnzone W2

Zweck der Zone:	Wohnbauten und emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe
Ausnützung:	GFZ = 0.80
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gesamthöhe:	max. 12.50 m
Aushubhöhe:	max. 3.00 m
Gebäudelänge:	max. 20.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 3.00 m

Lärmempfindlichkeit: grosser Grenzabstand: 5.00 m
ES II

Besondere Bestimmungen:

- Das Erstellen freistehender Garagen, Garagenboxen (inkl. Autounterstände/Carports) auf einer unbebauten Parzelle ist nicht gestattet.

Art. 18 Wohn- und Gewerbezone WG2

Zweck der Zone: Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe
Ausnützung: GFZ = 0.80
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 12.50 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäuelänge: max. 20.00 m
Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 3.00 m
grosser Grenzabstand: 5.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES III

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohn- und Gewerbezone 2 sind neben den Wohnbauten auch mässig störende Betriebe zulässig. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung (USG, LRV, LSV, usw.).

Art. 19 Wohnzone W3

Zweck der Zone: Wohnbauten und emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe
Ausnützung: GFZ = max. 1.20 / Minimale GFZ für Neubauten 0.60
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 15.50 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäuelänge: max. 25.00 m
Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 3.00 m
grosser Grenzabstand: 6.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Das Erstellen freistehender Garagen, Garagenboxen (inkl. Autounterstände/Carports) auf einer unbebauten Parzelle ist nicht gestattet.

Art. 20 Wohn- und Gewerbezone WG3

Zweck der Zone: Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe
Ausnützung: GFZ = max. 1.20 / Minimale GFZ für Neubauten 0.60
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 15.50 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m

Gebäudelänge: max. 30.00 m
Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 3.00 m
grosser Grenzabstand: 6.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES III

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohn- und Gewerbezone 3 sind neben den Wohnbauten auch mässig störende Betriebe zulässig. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung (USG, LRV, LSV, usw.).

Art. 21 Gewerbezone G

Zweck der Zone: Gewerbebetriebe
Ausnützung: nicht festgelegt
Bauweise: offen
Gesamthöhe: max. 18.00 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäudelänge: 50.00 m
Grenzabstand: 4.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES III

Besondere Bestimmungen:

- Eine grössere Gebäudehöhe kann in Ausnahmefällen bewilligt werden, sofern technische oder betriebliche Gründe eine solche erfordern und keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist.
- In Gewerbebezonen ist eine betriebsbedingte Wohnung pro Unternehmen zulässig.
- Eine geordnete Gestaltung der Umgebung sowie eine ausreichende Bepflanzung sind Bestandteil jeder gewerblichen und industriellen Anlagen; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnung erteilen und die Baubewilligung davon abhängig machen.
- Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen (Art. 67 ff. BZR).
- Der Gemeinderat kann im Sinne des Ortsbildes baugestalterische Massnahmen, wie die Staffelung von Gebäuden oder die Verwendung von unterschiedlichen Baumaterialien vorschreiben.

Art. 22 Industriezone I

Zweck der Zone: Industrie- und Gewerbebetriebe
Ausnützung: nicht festgelegt
Bauweise: offen
Gesamthöhe: max. 18.00 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäudelänge: nicht festgelegt
Grenzabstand: 4.00 m
Lärmempfindlichkeit: ES IV

Besondere Bestimmungen:

- Eine grössere Gebäudehöhe kann in Ausnahmefällen bewilligt werden, sofern technische oder betriebliche Gründe eine solche erfordern und keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist.
- Ist zu befürchten, dass eine Anlage nachteilige Einflüsse auf die Umgebung haben wird, so kann der Gemeinderat eine Staffelung der Gebäude, vergrösserte Grenzabstände sowie die nach dem jeweiligen Stande der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen und eine entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.
- Eine geordnete Gestaltung der Umgebung sowie eine ausreichende Bepflanzung sind Bestandteil jeder gewerblichen und industriellen Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnung erteilen und die Baubewilligung davon abhängig machen.
- Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen (Art. 67 ff. BZR)

Art. 23 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA A / B / C

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

Die **ZöBA A** ist vorbehalten für öffentliche Bauten wie Kirchen, Schulen, Spitäler und Pflegeeinrichtungen (Alters- und Pflegeheime, sozialmedizinische Zentren [SMZ]), Verwaltungen usw.;

Die **ZöBA B** ist vorbehalten für:

- a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Abwasserreinigungsanlagen (ARA), Werkhöfe, Ökohöfe usw.;
- b) verkehrsintensive öffentliche Einrichtungen wie Bahnhöfe, Parkplätze, Park&Ride-Anlagen, Festsäle, Theater, Sportstadien und Sportplätze usw.
- c) halböffentliche oder private Einrichtungen von hohem öffentlichem Interesse wie Seilbahnstationen usw.

Die **ZöBA C** ist vorbehalten für öffentliche Plätze, öffentliche Parkanlagen, Friedhöfe, Picknickplätze usw.

Ausnützung: nicht festgelegt
Bauweise: offen oder geschlossen
Grenzabstand: 3.00 m
Lärmempfindlichkeit: ZöBA A = ES II
 ZöBA B, C = ES III

Besondere Bestimmungen:

- Für diese Flächen kann bei Bedarf ein Enteignungsgesuch nach geltendem Recht eingereicht werden.
- Gewisse halböffentliche oder privat errichtete Bauten können in der ZöBA bewilligt werden, sofern sie Aktivitäten dienen, die der gesamten Bevölkerung zugutekommen.

- Bei der Dimensionierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen ist auf eine gute Eingliederung in den Bestand der angrenzenden Zonen zu achten.

Art. 24 Strukturerhaltungszone SEZ

Zweck der Zone:	Erhalt der bestehenden Wohnbauten in «Oberried». Zulässig sind ausschliesslich Zweitwohnungen sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen.
Ausnützung:	nicht festgelegt
Bauweise:	gemäss Bestand
Geschosszahl:	gemäss Bestand
Gesamthöhe:	gemäss Bestand
Aushubhöhe:	gemäss Bestand
Gebäudelänge:	gemäss Bestand
Grenzabstand:	gemäss Bestand
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

- Neubauten sind nicht zulässig.
- Nicht zulässig sind Umnutzungen von bestehenden Bauten in Erstwohnungen (ganzjährige Wohnnutzung). Es handelt sich nicht um eine Bauzone für die Wohnnutzung.
- Bewilligungspflichtige Renovations- und Umbauarbeiten sind zulässig, sofern die Geschossfläche nicht erhöht wird. Insbesondere sind energietechnische Sanierungen zulässig.
- Anbauten und Gebäudeerhöhungen sind nicht zulässig.

Art. 25 Freihaltezone FZ

¹ Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder spezieller Objekte, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Gliederung des Siedlungsgebietes grundsätzlich mit einem Bauverbot belegt sind.

Art. 26 Verkehrszone innerhalb der Bauzone VZi

¹ Die «Verkehrszone innerhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb der Bauzone, wie Nationalstrassen, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, Eisenbahnanlagen, Luftfahrtinfrastrukturen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Die zuständige Genehmigungsbehörde wird in der Spezialgesetzgebung geregelt (Staatsrat oder Bundesbehörden).

² In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, welche einen engen Zusammenhang mit der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlage haben (z.B. Abfallsammelstelle in einem Wohnquartier). Die zuständige Bewilligungsbehörde für diese Bauten und Anlagen ist der Gemeinderat oder die Kantonale Baukommission (KBK) für Bauvorhaben, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenkonflikt befindet.

B. Landwirtschaftszonen

Art. 27 Landwirtschaftszonen LZ1 / LZ2

¹ Die Landwirtschaftszone **LZ1** 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.

² Die Landwirtschaftszone **LZ2** umfasst die für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Bodens geeigneten Flächen, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden müssen und den Erhalt von offenen Landschaften ermöglichen.

³ 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.

⁴ Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

⁵ Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubewilligungsbehörde trifft im Bewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der Betriebswirtschaftlichkeit, die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

C. Schutzzonen

Art. 28 Zone für Gewässer und ihre Ufer Gw

¹ Die Zone für Gewässer und ihre Ufer ist eine Schutzzone. Grundsätzlich dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere gewässerschutzbezogenen Vorschriften bleiben vorbehalten.

D. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone

Art. 29 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone VZa

¹ Die «Verkehrszone ausserhalb der Bauzone» VZa umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen Nationalstrassen, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen und Eisenbahnanlagen, welche sich ausserhalb der Bauzone befinden. Soweit solche Flächen in einem spezialgesetzlichen Plangenehmigungsverfahren festgesetzt worden sind, kommt der Verkehrszone lediglich die Bedeutung eines Hinweises zu.

² In den Flächen ausserhalb der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen erlaubt sind Bauten und Anlagen, die in einem engen Zusammenhang mit einer öffentlichen Nutzung der Verkehrsanlagen in der Verkehrszone ausserhalb der Bauzone stehen.

Art. 30 Unproduktive Fläche uF

¹ Diese Zone umfasst Gebiete, die für eine Bebauung und eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sind. Die betroffenen Flächen bestehen hauptsächlich aus Steinen, Felsen und Gletschern.

² Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 27 BZR).

Art. 31 Waldkataster und -areal

¹ Die Begrenzung des Waldareals (Pläne und Vorschriften) untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.

² Bei den im Waldkataster als «Waldgrenze im Bereich der Bauzonen» bezeichneten Flächen handelt es sich um eine definitive Waldfeststellung. Bei den als «Waldgrenze ausserhalb der Bauzonen» bezeichneten Flächen handelt es sich um eine Waldfeststellung mit indikativen Charakter.

³ 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/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

⁴ Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.00 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Ausnahmen können nur die zuständigen kantonalen Instanzen erteilen. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

⁵ Der Waldkataster wird als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

E. Überlagernde Zonen

Art. 32 Archäologische Schutzbereiche ASB

¹ Die im Nutzungsplan eingetragenen archäologischen Schutzbereiche bezeichnen Zonen, für welche die Wahrscheinlichkeit der Präsenz von archäologischen Funden besonders erhöht ist.

² Gemäss der kantonalen Gesetzgebung teilt die Gemeinde der zuständigen kantonalen Fachstelle alle Projekte oder Arbeiten mit, die den Untergrund der archäologischen Schutzbereiche beeinträchtigen könnten.

³ Jeder archäologische Fund, innerhalb und ausserhalb archäologischer Schutzbereiche, ist von jedermann, der davon Kenntnis hat, der zuständigen kantonalen Fachstelle gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz unverzüglich zu melden.

⁴ In Anwendung der kantonalen Gesetzgebung müssen alle Bauvorhaben innerhalb archäologischer Schutzbereiche, die Terrainveränderungen bewirken (einschliesslich Sondierungen, Gräben für Werkleitungen, Strassenbauten, usw.) oder spätere Ausgrabungen verunmöglichen, der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Vormeinung zugestellt werden.

⁵ Die unter Abs. 4 beschriebenen Bauarbeiten, welche einer Baubewilligung unterliegen oder nicht, müssen mindestens zwei Wochen vor dem Eingriff der zuständigen kantonalen Fachstelle gemeldet werden, um die Überwachung durch die genannte Einheit zu ermöglichen. Die Terminplanung der Baustelle muss ausreichende Fristen vorsehen, um im Falle von archäologischen Entdeckungen die notwendigen archäologischen Ausgrabungen und Dokumentationen zu ermöglichen (Art. 724 ZGB).

⁶ Die Bauarbeiten werden nur auf der Basis der durch die zuständige kantonale Fachstelle durchgeführten archäologischen Abklärungen freigegeben.

⁷ Im Fall archäologischer Funde sind der Bodeneigentümer angehalten, die nötigen archäologischen Ausgrabungen zu ermöglichen. In einem solchen Fall bleiben Eigentumsbeschränkungen im Sinne der Artikel 702 und 724 des ZGB und der Bestimmungen des Bundesrechts bezüglich der Raumplanung vorbehalten.

Art. 33 Überlagernde Landschaftsschutzzone regional LSr / lokal LSI

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von Natur- und Kulturlandschaften, welche sich durch ihre Schönheit, ihre natürliche Vielfalt sowie ihrer kulturgeschichtlichen oder topographisch-geologischen Besonderheit auszeichnen.

² Auf dem Gemeindegebiet von Bitsch werden dieser überlagernden Nutzungszone folgende Objekte zugeordnet:
> Natur- und Landschaftsinventar ist in Erarbeitung.

³ Es gelten folgende bauliche Bestimmungen:

- a. Bauten, Anlagen und weitere bauliche Massnahmen sind nur zulässig, wenn sie zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes im Sinne der Schutzziele notwendig oder standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind. Solche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich besonders schonend in die Landschaft eingliedern.
- b. Unter die nicht zugelassenen, baulichen Massnahmen fallen insbesondere:
 - Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Planierungen,
 - Terrain- und Flurbereinigungen sowie Begradigung von Waldrändern,
 - Entfernen wertvoller Kleinstrukturen und Lebensraumnischen,
 - Neue Anlagen zu Ent- und Bewässerung mit ökologisch erheblichen, negativen Auswirkungen,
 - Bachverbauungen

⁴ Es gelten folgende Schutzbestimmungen:

- a. Bei der Nutzung und Pflege sind die auf dem entsprechenden Objektblatt im Anhang 7 des BZR festgehaltenen Schutzbestimmungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Diese umfassen Angaben zu Schutzziele, Verhaltens- und Bewirtschaftungsvorgaben sowie Pflege- und Unterhaltsbedarf.
- b. Abweichende oder weitergehende Bestimmungen können in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftern festgelegt werden. Sie dürfen dem Schutzziel nicht widersprechen.
- c. Soweit es für den Schutz und die Pflege der Landschaftsschutzzone erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen. Aus wichtigen Gründen kann er auch temporäre Ausnahmen von Schutzbestimmungen zulassen, sofern sie dem Zonenzweck dienen resp. nicht zuwiderlaufen.

⁵ Die Zuständigkeiten und Finanzhilfen zur Förderung des Unterhalts und der Bewirtschaftung der Schutzgebiete richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung des Natur- und Heimatschutzes.

Art. 34 Überlagernde Naturschutzzone regional NSr / lokal NSI

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie bedeutsamer Naturstandorte.

² Auf dem Gemeindegebiet von Bitsch werden dieser überlagernden Nutzungszone folgende Objekte zugeordnet:
> Natur- und Landschaftsinventar ist in Erarbeitung.

³ Es gelten folgende bauliche Bestimmungen:

- a. Bauten, Anlagen und weitere bauliche Massnahmen sind nur zulässig, wenn sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes im Sinne der Schutzziele notwendig oder standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind.
- b. Unter die nicht zugelassenen, baulichen Massnahmen fallen insbesondere:
 - Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Planierungen,
 - Terrain- und Flurbereinigungen sowie Begradigung von Waldrändern,
 - Entfernen wertvoller Kleinstrukturen und Lebensraumnischen,
 - Anlagen zur Entwässerung und Bewässerung durch Besprengen.

⁴ Es gelten folgende Schutzbestimmungen:

- a. Bei der Nutzung und Pflege sind die auf dem entsprechenden Objektblatt im Anhang 7 des BZR festgehaltenen Schutzbestimmungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Diese umfassen Angaben zu Schutzziele, Verhaltens- und Bewirtschaftungsvorgaben sowie Pflege- und Unterhaltsbedarf.
- b. Abweichende oder weitergehende Bestimmungen können in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftern festgelegt werden. Sie dürfen dem Schutzziel nicht widersprechen.
- c. Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzone erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen. Aus wichtigen Gründen kann er auch temporäre Ausnahmen von Schutzbestimmungen zulassen, sofern sie dem Zonenzweck dienen resp. nicht zuwiderlaufen.

⁵ Die Zuständigkeiten und Finanzhilfen zur Förderung des Unterhalts und der Bewirtschaftung der Schutzgebiete richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung des Natur- und Heimatschutzes.

Art. 35 Hecken und Feldgehölze He/Fe

¹ Als Hecken und Feldgehölze gelten alle mit einheimischen standortsgerechten Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Schützenswerte Hecken und Feldgehölze, welche wichtige ökologische oder landschaftsästhetische Funktionen erfüllen, sind gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (kNHG Art. 17) geschützt.

² Es gelten folgende Schutz- und Pflegebestimmungen:

- a. Die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken, Feldgehölzen und markanten Einzelbäumen wie alte Hochstammobstbäume bedarf einer Bewilligung, welche innerhalb der Bauzone von der zuständigen Gemeindebehörde, ausserhalb der Bauzone von der zuständigen kantonalen Dienststelle erteilt werden kann.
- b. Diese kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn eine Gefährdung für Mensch, Tier und Eigentum besteht.
- c. Die Bewilligungsbehörde kann nach Möglichkeit einen angemessenen Ersatz an derselben Stelle oder in der Nähe verlangen. Ersatzpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.
- d. Hecken und Feldgehölze dürfen während der Vegetationsruhe ausgelichtet und in mehrjährigen Perioden selektiv-abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Dabei sind ökologisch besonders wertvolle Dornengehölze teilweise und ältere Einzelbäume (insbesondere solche mit Spechtlöchern und Höhlen) gänzlich zu schonen.
- e. Innerhalb einer Pufferzone von zwei Metern um die Hecken und Feldgehölze ist eine schonende Bewirtschaftung und Pflege der Flächen umzusetzen (extensive Mahd, Verzicht auf Düngung, Pestizideinsatz und Berieselung).

F. Bereiche

Art. 36 Allgemein

¹ Die im Zonennutzungsplan definierten Bereiche mit Planungspflicht sind zur Bebauung vorgesehen, erfordern jedoch vorgängig die Erstellung eines Sondernutzungsplans, der je nach Merkmalen des betreffenden Sektors eine Definition der Organisation, des Betriebs, des Umfangs der bebauten Flächen oder auch der Volumetrie ermöglicht.

² Die Zielsetzungen und Vorschriften der Planung sind in den Pflichtenheften im Anhang dieses Reglements festgelegt. Die Ausnahmeartikel (Art. 24 ff. RPG) gelten für alle Renovierungen, Umgestaltungen, Erweiterungen oder Umbauten bestehender Gebäude.

³ Das Projekt muss zonenkonform sein und den materiellen Bestimmungen der Zone entsprechen, um gemäss Artikel 12 kRPG genehmigt werden zu können. Andernfalls ist das Verfahren gemäss Artikel 33 ff kRPG massgebend.

G. Hinweise / Übergeordnetes

Art. 37 Landschaftsschutzzone von nationaler Bedeutung BLN

¹ Die Landschaftsschutzzone von nationaler Bedeutung umfasst den Perimeter des Schutzobjektes BLN 1706/1507 Berner Hochalpen und Aletsch-Bietschhorn-Gebiet. Die Schutzziele des entsprechenden Objektes sind zu beachten.

Art. 38 Naturschutzzone von nationaler Bedeutung (TWWn)

¹ Die Naturschutzzone von nationaler Bedeutung umfasst die inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung (Trockenwiesen und -weiden, Auengebiete, Amphibienlaichgebiete, Flachmoore, Hochmoore, etc.). Sie sind ungeschmälert zu erhalten und zu fördern.

² Auf dem Gemeindegebiet von Bitsch werden dieser überlagernden Nutzungszone folgende Objekte zugeordnet: **> Natur- und Landschaftsinventar ist in Erarbeitung.**

³ Bauten und Anlagen, sowie Terrainveränderungen, die dem Schutzziel widersprechen, sind verboten. Ein Abweichen ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden Interesse von nationaler Bedeutung dienen.

⁴ Es gelten folgende Schutzbestimmungen:

- a. Innerhalb von Inventarobjekten von nationaler Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes.
- b. Das Schutzziel der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung umfasst die Erhaltung und Förderung der spezifischen Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer ökologischen Grundlagen, die Erhaltung der typischen Eigenart, Struktur und Dynamik sowie eine nachhaltig betriebene Land- und Waldwirtschaft.
- c. Es gelten die übergeordneten Bestimmungen der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie der Schutzverordnungen unter Berücksichtigung der auf den jeweiligen Objektblättern festgehaltenen spezifischen Schutzziele.

⁵ Der Kanton fördert den geeigneten Unterhalt der Objekte unter anderem durch den Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 39 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

¹ 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.

² 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.

³ Bauvorhaben, die historische Verkehrswege von nationaler oder regionaler Bedeutung tangieren, sind via das kantonale Bausekretariat der zuständigen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zuzustellen.

⁴ 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.

⁵ Änderungen an den Wegeigenschaften bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe richtet sich nach den Vorgaben des NHG und der VIVS.

⁶ Die zuständige Behörde kann die nötigen Massnahmen für den bestmöglichen Schutz, die Wiederherstellung oder einen gleichwertigen Ersatz anordnen.

Art. 40 Naturgefahrenzonen

¹ Die Ausscheidung von Naturgefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) unterliegt besonderen Gesetzen und Verfahren.

² In den Gefahrenzonenplänen sind insbesondere die Art der Gefahr, die Gefahrenstufen sowie die wichtigsten zu schützenden Objekten 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 wichtigen Gütern gewährleistet werden.

³ Diese einzuhaltenden Vorschriften befinden sich im rechtsgültig genehmigten Gefahrenzonendossier. Vorbehalten bleiben übergeordnete gesetzliche Bestimmungen.

⁴ Die Naturgefahrenzonen werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

Art. 41 Quell- und Grundwasserschutzzonen sowie Gewässerschutzbereiche

¹ Diese Zonen umfassen Flächen, auf denen die Bodennutzung und Tätigkeiten so organisiert werden müssen, dass die Qualität des für die Trinkwasserversorgung verwendeten Wassers nicht beeinträchtigt wird.

² Die eigentlichen Schutzzonen werden unterteilt in:

Zone S1 (Fassungsbereich)

Sie sollte im Besitz des Fassungsinhabers sein und eingezäunt werden. In dieser Zone sind alle landwirtschaftlichen Tätigkeiten und jede Baute verboten. Zulässig sind ausschliesslich Tätigkeiten und Anlagen, die für die Wasserfassung erforderlich sind.

Zone S2 (Engere Schutzzone)

Alle Bauten und Anlagen sind verboten. Zulässig sind ausschliesslich landwirtschaftliche Tätigkeiten, die keine Gefahr für das Grundwasser darstellen. Der Einsatz von flüssigem Hofdünger ist nicht gestattet.

Zone S3 (Weitere Schutzzone)

In dieser Zone ist der Bau von zonenkonformen Wohngebäuden zulässig, sofern besondere Massnahmen ergriffen werden. Der Bau von gewerblichen oder industriellen Gebäuden, die den Gewässerschutz gefährden, ist nicht gestattet. Die meisten landwirtschaftlichen Tätigkeiten sind zulässig.

Zone S_h (hohe Vulnerabilität) – Karst- und/oder stark heterogene Grundwasserleiter

Diese Zone schützt insbesondere gefährdete Gebiete, in denen das Oberflächenwasser aufgrund geologischer oder morphologischer Besonderheiten auf bevorzugte Infiltrationspunkte geleitet wird (direkte Verluste an den Untergrund), was besondere Massnahmen zur Verminderung der Verschmutzungsrisiken erfordert.

Zone S_m (mittlere Vulnerabilität) – Karst- und/oder stark heterogene Grundwasserleiter

Diese Zone deckt gefährdete Teile des Gebietes ab, in denen die Verschmutzungsrisiken aufgrund der Schutzschichten (Boden und Deckschichten), der Karstgebiete und der Infiltrationsbedingungen geringer

sind, was eine sichere Bewirtschaftung ermöglicht, sofern angemessene Schutzmassnahmen umgesetzt werden.

Grundwasserschutzareale

Sie umfassen die Teile des Gebietes, die zum Schutz des zukünftig zu nutzenden Grundwassers erforderlich sind (zukünftige Standorte von Trinkwasserfassungen). In dieser Zone gelten im Allgemeinen die Bodennutzungsbeschränkungen der Zone S2.

³ Die Schutzbereiche werden unterteilt in:

Bereich A_o (Oberflächengewässer, die indirekt die Grundwasserfassungen speisen)

Dieser Bereich wird in gewissen Fällen zusätzlich zu den Zonen S ausgeschieden, um den Schutz von oberirdischen Gewässern zu gewährleisten, welche die Qualität der unterirdischen Gewässer, die eine oder mehrere Trinkwasserfassungen speisen, direkt beeinflussen können.

Bereich A_u (allgemeiner quantitativer und qualitativer Schutz des Grundwassers)

In diesem Bereich ist nach Art. 19 GschG (insbesondere Bauten, Umbauten, Ausgrabungen) und nach Art. 34 kGschG (wassergefährdende Anlagen und Tätigkeiten) eine kantonale Bewilligung erforderlich.

⁴ Die Quell- und Grundwasserschutzzone sowie der Gewässerschutzbereich A_o werden als Hinweis in die Zonennutzungspläne übertragen.

Art. 42 Gewässerraum / Rhonefreiraum

¹ Die Abgrenzung des Gewässerraums (Pläne und Vorschriften) unterliegt besonderen Gesetzen und Verfahren (Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GschV und Art. 14 GNGWB).

² Der Rhonefreiraum basiert auf dem generellen Projekt GP 2016 der 3. Rhonekorrektur R3 (Raumbedarf R3) und dem kantonalen Richtplan.

³ Innerhalb des Gewässerraumes sowie des Rhonefreiraumes dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere gewässerschutzbezogene Vorschriften bleiben vorbehalten.

⁴ Die Vorschriften zu den Plänen legen die Eigentumsbeschränkungen fest, die zur Erreichung der Ziele des Gewässerraums notwendig sind, das heisst der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Nutzung der Gewässer.

⁵ Der Gewässerraum, der Rhonefreiraum sowie der Raumbedarf R3 werden als Hinweis auf den Zonennutzungsplan übertragen.

Art. 43 Suonen

¹ Neben ihrer landwirtschaftlichen Funktion haben die Suonen auch eine landschaftliche, touristische, Freizeit- und Erholungsfunktion.

² Suonen sind aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Der Unterhaltsdienst im üblichen Rahmen ist gestattet.

³ Suonen des kantonalen Suoneninventars werden hinweisend in den Zonennutzungsplan übertragen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

1. Kapitel Allgemeines

Art. 44 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen

¹ 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.

² 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.

³ Fehlen im übergeordneten oder kommunalen Recht Bestimmungen, kann sich der Gemeinderat an den Regeln in technischen Normen von Fachorganisationen orientieren.

Art. 45 Besitzstandsgarantie

¹ Für bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss kantonaler Gesetzgebung (Art. 5 BauG).

Art. 46 Ausnahmegewilligungen

¹ Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen ist in der kantonalen Gesetzgebung geregelt (Art. 6 BauG).

² Ausnahmegewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone regelt das Bundesrecht (Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV).

³ Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen (Art. 39 BauG).

2. Kapitel Materielle Bestimmungen

A. Allgemeines, Definitionen und Messweisen

Art. 47 Definitionen und anwendbares Recht

¹ Die Definitionen der materiellen Vorschriften und Messweisen werden von der kantonalen Gesetzgebung vorgegeben und sind direkt anwendbar.

² Unter den Zonenbestimmungen dieses Reglements werden für die einzelnen Zonen die Obergrenzen der materiellen Vorschriften festgelegt. Die entsprechenden absoluten Werte werden in Anhang 1 tabellarisch dargestellt.

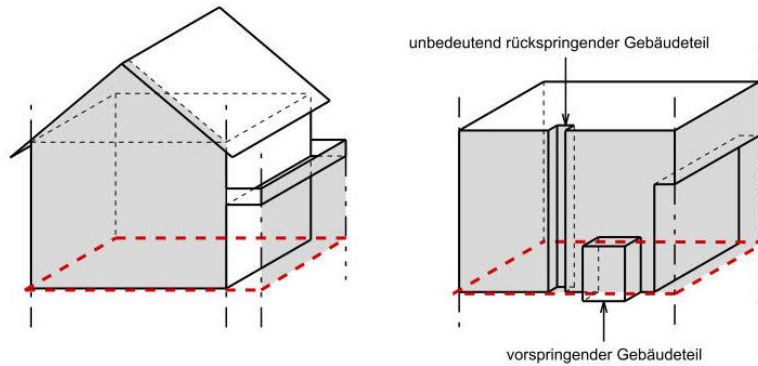
³ Vorbehalten bleiben die vom übergeordneten Recht vorgesehenen Möglichkeiten, von der Anwendung einer materiellen Bauvorschrift für eine bestimmte Zone abzusehen sowie von bestimmten Bedingungen abzuweichen.

Art. 48 Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie

¹ Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

² Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

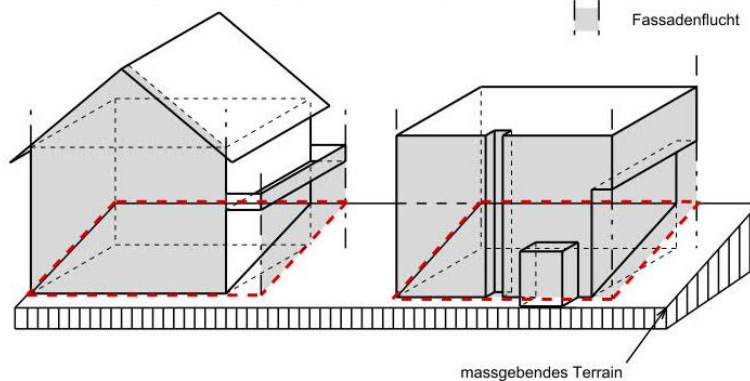


Abbildung 1: Figur 3.1 bis 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie, IVHB

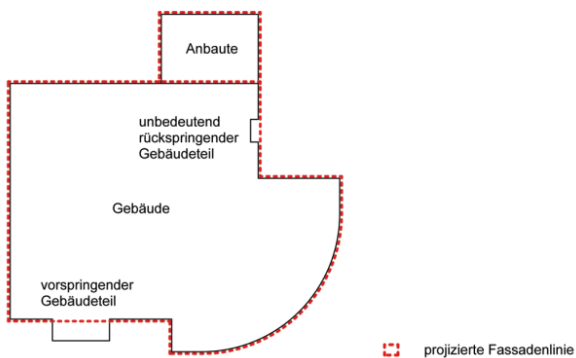


Abbildung 2: Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie, IVHB

Art. 49 Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Boden.

² Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

³ Aus raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Art. 50 An- und Kleinbauten

¹ Als An- beziehungsweise Kleinbauten gelten mit einem Gebäude zusammengebaute Bauten (Anbauten) oder freistehende Bauten (Kleinbauten), die nur Nebennutzflächen enthalten und eine Grundfläche von höchstens 10.00 m² sowie eine Höhe von höchstens 3.00 m aufweisen.

² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 2.00 m.

³ An- und Kleinbauten müssen keinen Gebäudeabstand einhalten. Massgebend sind einzig die anwendbaren Brandschutzvorschriften.

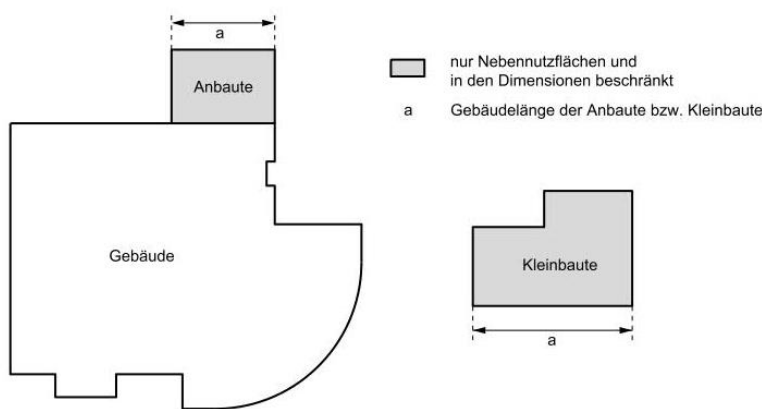


Abbildung 3: Figur 2.1 - 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten, IVHB

Art. 51 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

¹ **Unterirdische Bauten** sind Bauten, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefergelegten Terrain liegen.

² Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können, unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetzes, bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

³ **Unterniveaubauten** sind Gebäude, die im Mittel höchstens bis zu 2.00 m über das massgebende, respektive über das tiefergelegte Terrain hinausragen.

⁴ Unterniveaubauten müssen allseitig nur den kleinen Grenzabstand einhalten.

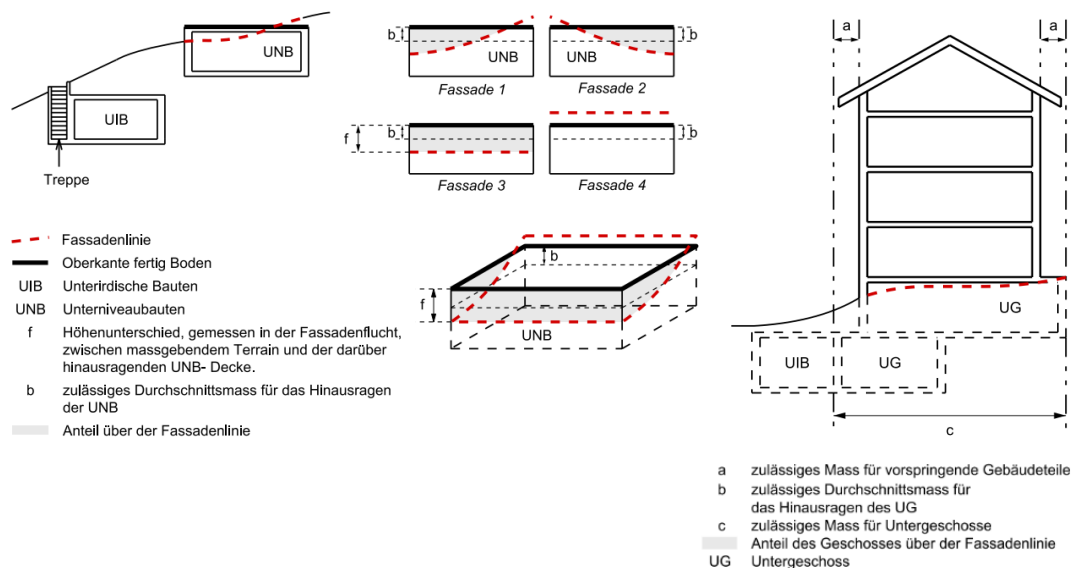


Abbildung 4: Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten / Figur 6.2 Untergeschosse, IVHB

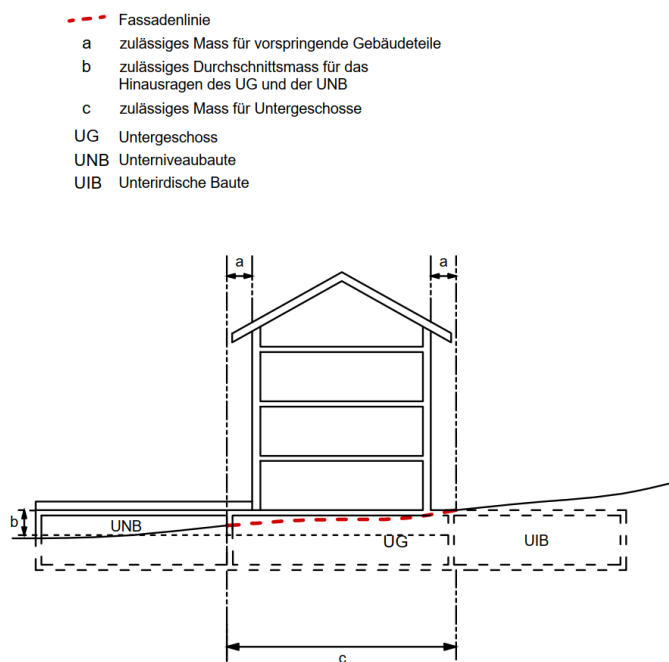


Abbildung 5: Unterschied UNB und UIB, eigene Darstellung - abgeleitet von der IVHB

Art. 52 Vorspringende Gebäudeteile

¹ Als vorspringende Gebäudeteile gelten Teile, die höchstens 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen und nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen.

² Der Höchstanteil am Fassadenabschnitt von einem Drittel gilt nicht für Dachvorsprünge und Balkone.

³ Vorspringende Gebäudeteile, gemäss Definition nach Abs. 1, werden bei der Abstandsberechnung nicht berücksichtigt.

⁴ Überschreiten vorspringende Gebäudeteile das in Absatz 1 definierte Mass, so verschiebt sich die projizierte Fassadenlinie und die Grenz- und Gebäudeabstände sind ab der Vorderkante zu messen.

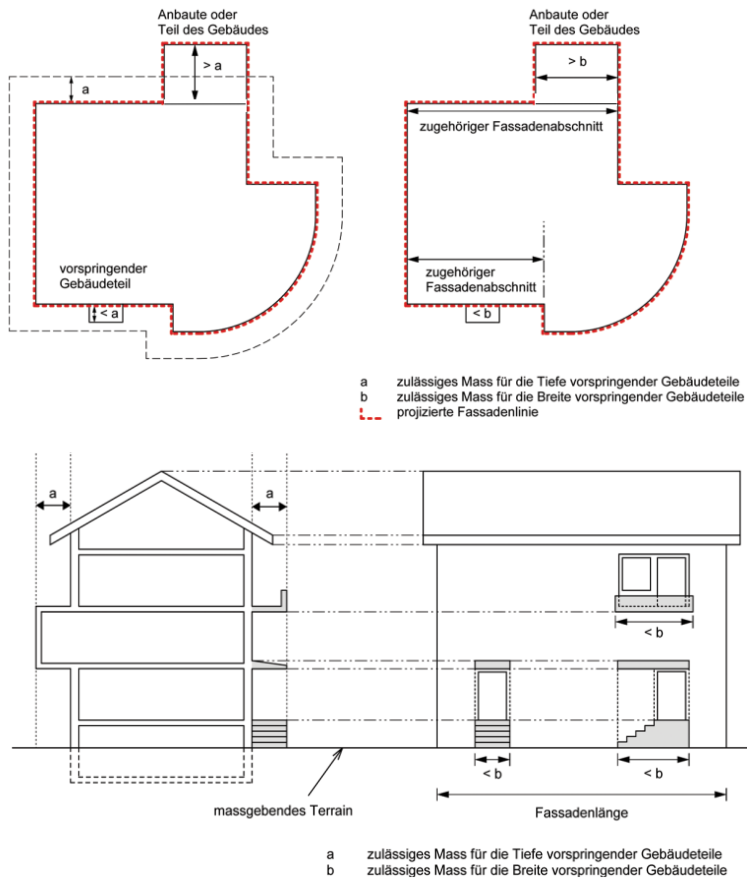


Abbildung 6: Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht), IVHB

B. Bauabstände und Gebäudelänge

Art. 53 Grenzabstände

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

² Unter dem Punkt II. Raumplanung, Kapitel 4 Zonenreglementierung und in Anhang 1 dieses Reglements werden zonenspezifisch ein kleiner Grenzabstand und wo erforderlich ein grosser Grenzabstand festgelegt.

³ Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung zur Parzellengrenze gemessen.

⁴ Der grosse Grenzabstand wird senkrecht zur Hauptfassade bis zur Grenze gemessen. In der Regel ist die Hauptfassade, die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade, eines Gebäudes.

⁵ In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn bedeutende Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

⁶ Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie oder einen Baulinienabstand zu liegen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden.

⁷ Baulinien und Abstandsvorschriften gemäss Art. 14 BZR gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

⁸ Bei bestehenden Gebäuden, die umgebaut oder erneuert werden, um die Anforderungen der kantonalen Gesetzgebung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen zu erfüllen oder um ein von der zuständigen Kantonsbehörde anerkanntes Label zu erhalten, wird die Überschreitung von maximal 20 Zentimeter für die Wärmedämmung oder Solaranlagen weder bei der Berechnung der Grenz-, Strassen- oder Parkplatzbestände noch bei den Baulinien angerechnet (Art. 32 BauG / Art. 11 BauV).

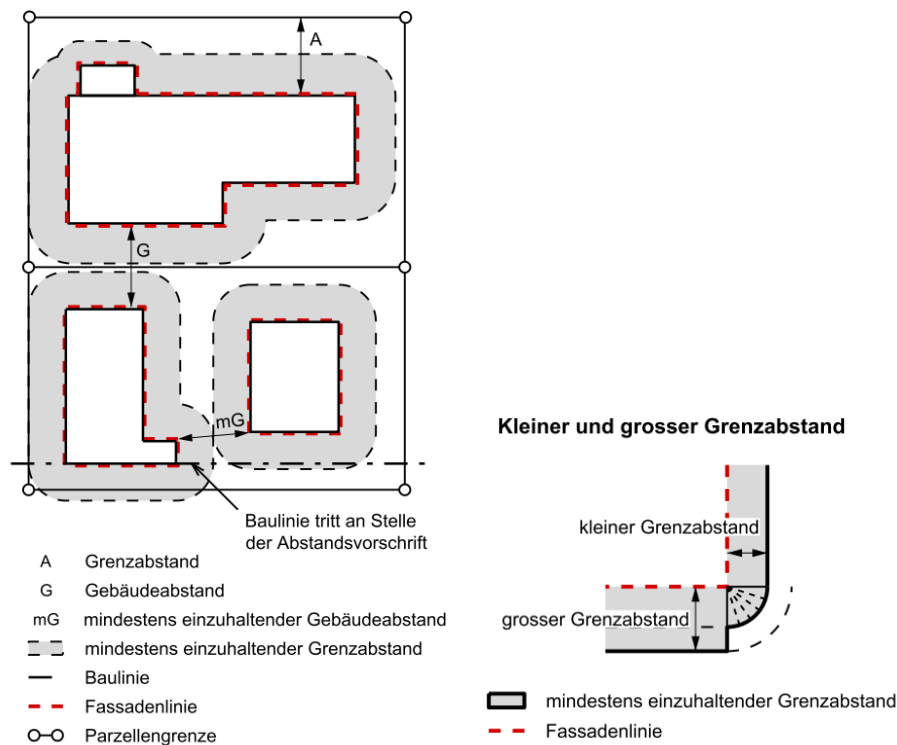


Abbildung 7: Figur 7.1 - 7.3 Abstände und Abstandsgebiete, IVHB

Art. 54 Gebäudeabstand

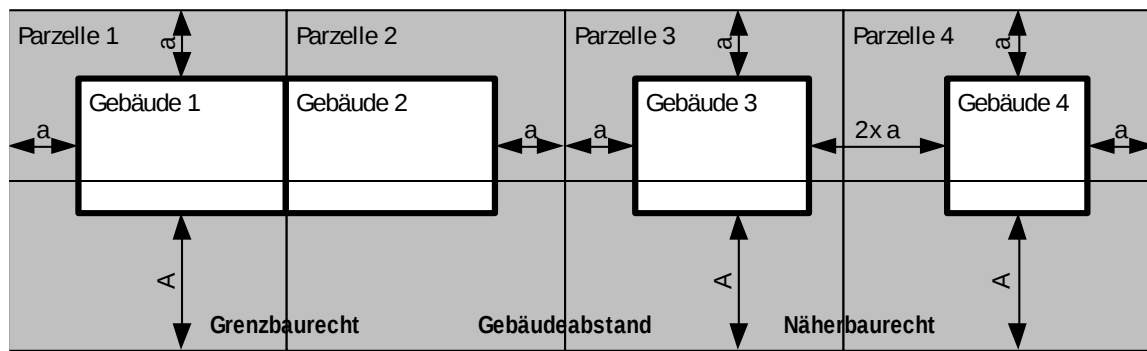
¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er entspricht mindestens der Summe der beiden vorgeschriebenen dazwischenliegenden Grenzabstände.

² Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein altrechtliches Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze (Besitzstandsgarantie), so muss mindestens der Grenzabstand eingehalten werden. Die anwendbaren Brandschutzvorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.

³ Bauten auf demselben Grundstück müssen untereinander keinen Gebäudeabstand einhalten. Massgebend sind einzig die anwendbaren Brandschutzvorschriften.

Art. 55 Näher- und Grenzbaurecht

¹ Durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstands geändert werden. Diese Dienstbarkeit ist ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen (Art. 8 Abs. 5 BauG). Eine Kopie dieser Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.



Art. 56 Gebäudelänge / Fassadenabschnitt

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Deren Masse werden unter dem Punkt II. Raumplanung, Kapitel 5 Zonenreglementierung und im Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

² Kleinbauten gemäss Art. 49 BZR und Unterniveaubauten Art. 50 BZR sind eigenständige Gebäude, deren Länge separat bestimmt wird.

³ Anbauten gemäss Art. 49 BZR werden generell nicht zur Gebäudelänge gezählt.

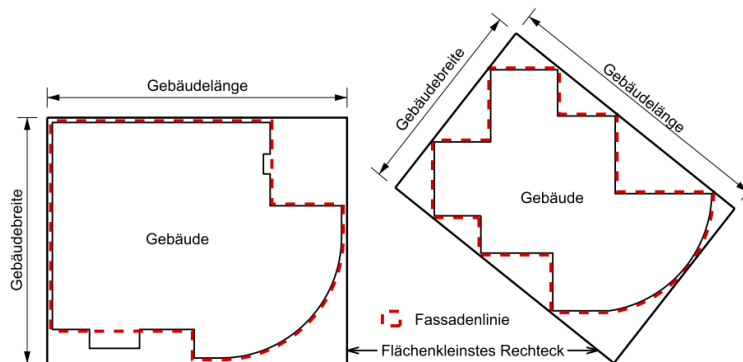


Abbildung 8: Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite, IVHB

C. Höhen

Art. 57 Begriffe und Festlegung

¹ Die Höhenbegriffe und Höhenmasse werden von der kantonalen Gesetzgebung definiert. Für den Begriff der Fassadenhöhe gilt die Definition gemäss IVHB.

² Die Gesamthöhe und die Aushubhöhe werden unter dem Punkt II. Raumplanung, Kapitel 5 Zonenreglementierung und in Anhang 1 dieses Reglements zonenspezifisch festgelegt.

Art. 58 Gesamthöhe

¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter auf dem massgebenden Terrain liegenden Punkt.

² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen und Liftüberfahrten, die das Dach um nicht mehr als 1.50 m überragen, sind für die Berechnung der Gesamthöhe nicht massgebend.

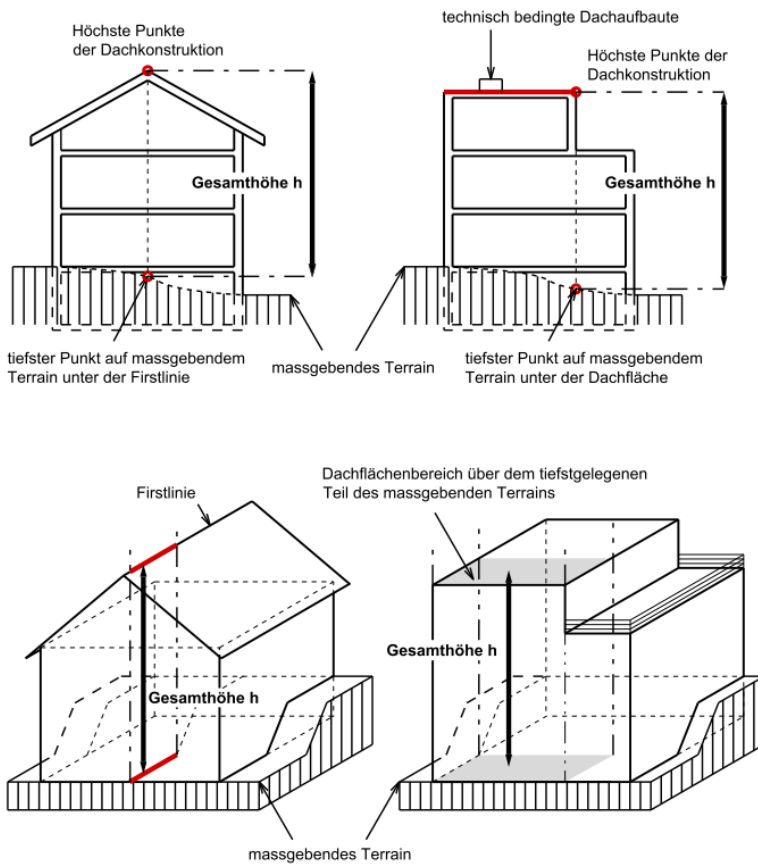


Abbildung 9: Figur 5.1 Messweise Gesamthöhe, IVHB

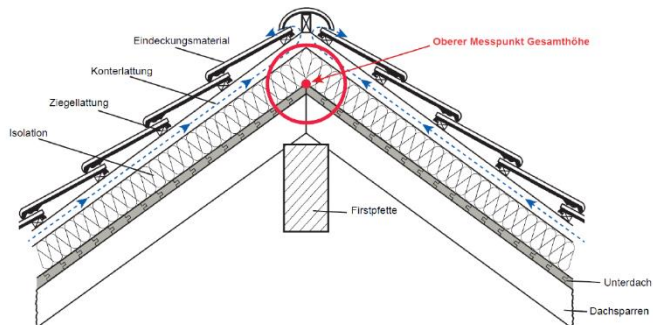


Abbildung 10 «Oberer Messpunkt Gesamthöhe Satteldach», BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1.3.2018, Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern

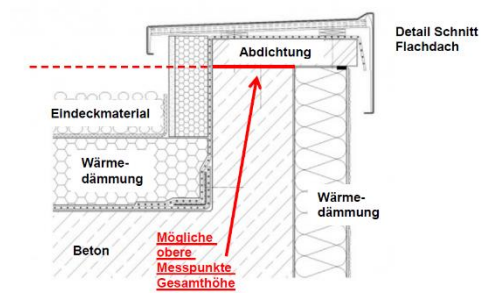


Abbildung 11 «Oberer Messpunkt Gesamthöhe Flachdach», BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1.3.2018, Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern

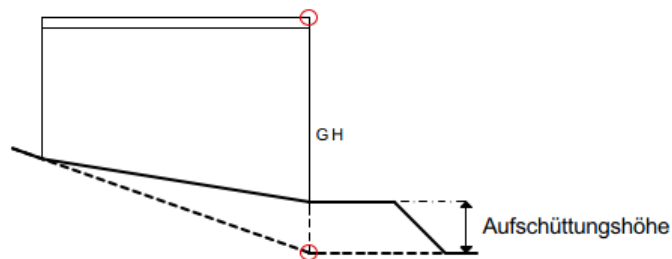
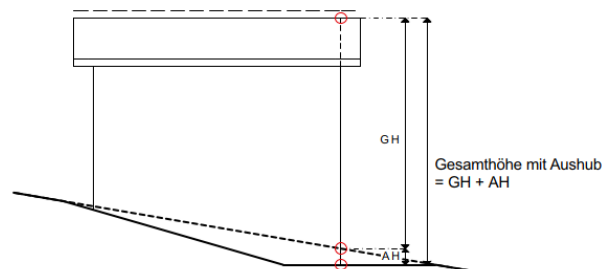


Abbildung 12: Höherer gestalteter Boden, Art. 11 und 27 BauG, Skizze Kanton Wallis

Art. 59 Aushubhöhe

¹ Die Aushubhöhe entspricht der Differenz der Höhe zwischen dem natürlich gewachsenen Boden und dem tiefsten Punkt des gestalteten Bodens, in der Verlängerung der Gesamthöhe. Die Bauverordnung kann für spezifische Fälle vorsehen, dass die Aushubhöhe nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe gemessen wird.



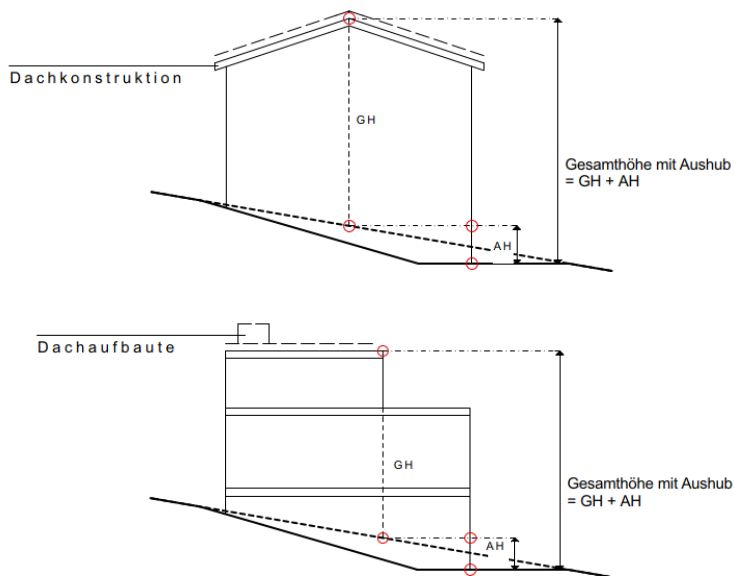


Abbildung 13: Aushubhöhe Art 11-12 BauG und Art. 9 BauV, Skizzen Kanton Wallis

Art. 60 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, usw.), Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte, dürfen zusammen nicht mehr als 50 Prozent der Länge des jeweiligen Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses betragen (d). Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand (c) muss mindestens 2.00 m (ausgenommen Dachflächenfenster) betragen. Wird die Dachaufbaute gegenüber der darunterliegenden Fassadenlinie nicht rückversetzt (a), ist mindestens das Vordach vor der Dachaufbaute zu erstellen. Der vertikale Abstand von der Dachfirst (b) hat mindestens 0.30 m zu betragen. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine Lüftungsanlagen und Liftüberfahrten, werden nicht dazu gerechnet.

² In Dorfkernzonen dürfen unter Berücksichtigung der Objektschutzbestimmungen Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte zusammen nicht mehr als 20 Prozent der Länge des jeweiligen Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses betragen (d). Vorbehalten bleibt die Vormeinung der für das bauliche Erbe zuständigen kantonalen Dienststelle.

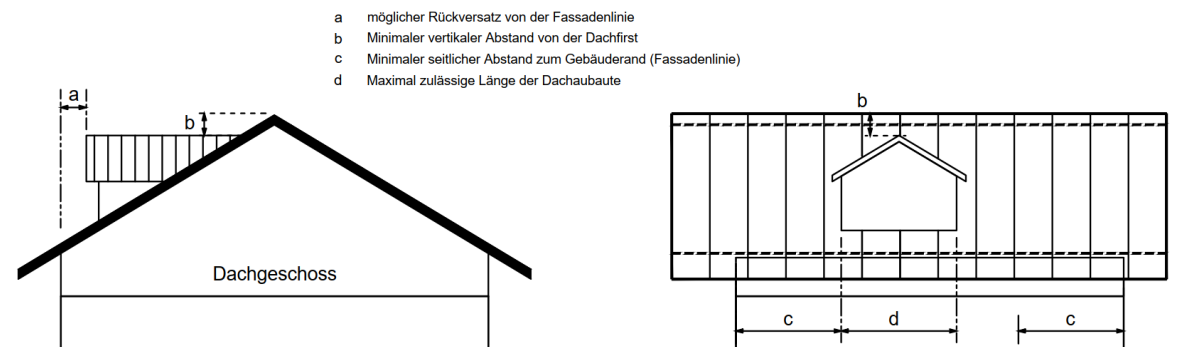


Abbildung 14: Dachaufbauten, eigene Darstellung

Art. 61 Einfriedungen

- ¹ Das Erstellen von baulichen Einfriedungen ist in der Regel zu unterlassen. Werden ausnahmsweise Einfriedungen baubewilligt, so gelten die Bestimmungen gemäss Abs. 7 und dem EGZGB.
- ² Bauliche Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzwände dürfen die Höhe von 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um die Hälfte ihrer Mehrhöhe von der Parzellengrenze zurückgesetzt werden.
- ³ Sichtschutzwände dürfen auf der Parzelle in der Regel eine Gesamtlänge von 15.0 m nicht überschreiten. Werden die Wände gestaffelt erstellt, sind sie in ihrer Länge zusammenzuzählen.
- ⁴ Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1.00 m Höhe erstellt werden, welche nicht an die Abstandsbestimmung massgebende Gesamthöhe der Mauer angerechnet werden müssen.
- ⁵ Einfriedungen über Suonen oder Wasserleitungen sind in der Regel verboten. Bei Ausnahmefällen, welche vom Gemeinderat gewährt werden, kann ein Durchgang bis zu 1.50 m Breite verlangt werden.
- ⁶ Einfriedungen in Industriezonen sind in der Regel, mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn, auf der Parzellengrenze zu erstellen.
- ⁷ Die Vorschriften der Strassengesetzgebung insbesondere betreffend Mauern und Zäune, Hecken und Bäume bleiben vorbehalten.

D. Geschosse

Art. 62 Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss

- ¹ **Vollgeschosse** sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
- ² Für jeden Zonentyp wird unter dem Punkt II. Raumplanung, Kapitel 5 Zonenreglementierung und in Anhang 1 dieses Reglements eine minimale oder maximale Vollgeschosszahl vorgesehen werden.

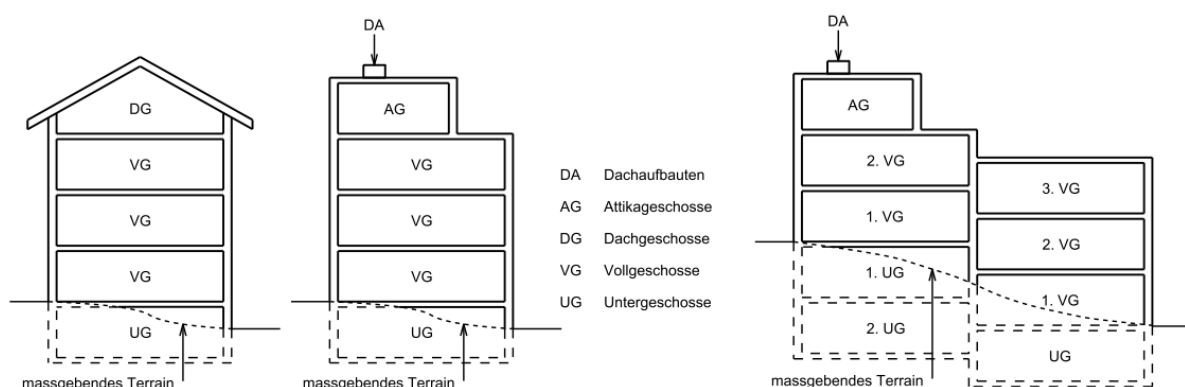


Abbildung 15: Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl, IVHB

⁴ Ein **Untergeschoss** ist ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.

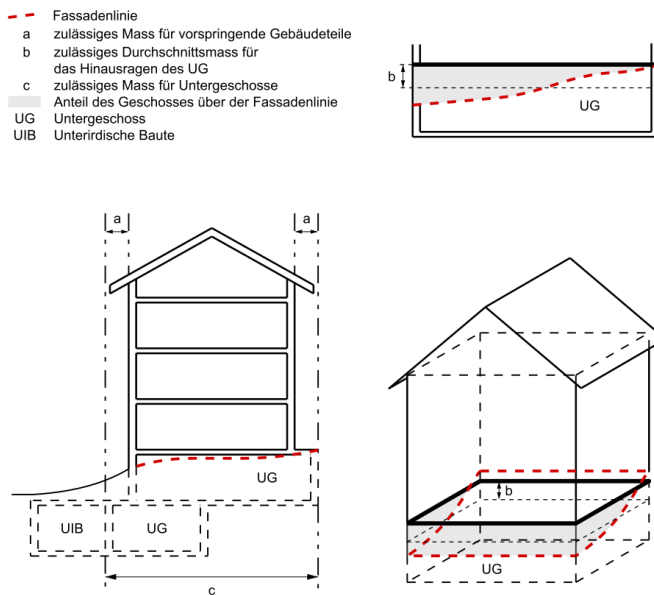


Abbildung 16: Figur 6.2 Untergeschoss, IVHB

⁵ Ein **Dachgeschoss** ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1.50 m nicht überschreiten.

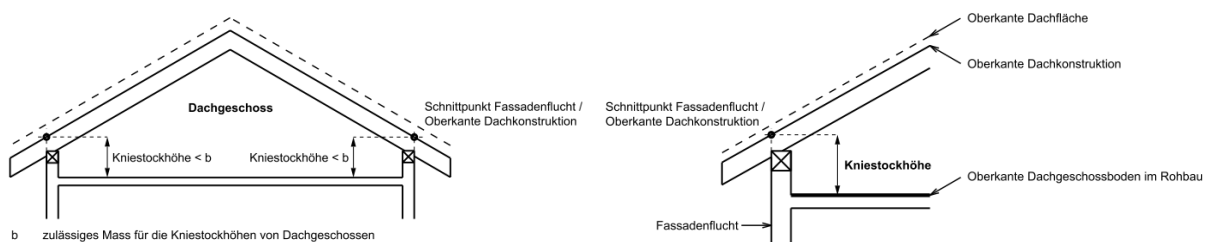


Abbildung 17: Figur 6.3 Dachgeschoss und 5.3 Kniestock, IVHB

⁶ Das **Attikageschoss** ist ein Geschoss, bei dem mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt ist. In Hanglagen ist die Zurückversetzung bei der talseitigen Fassade anzuordnen.

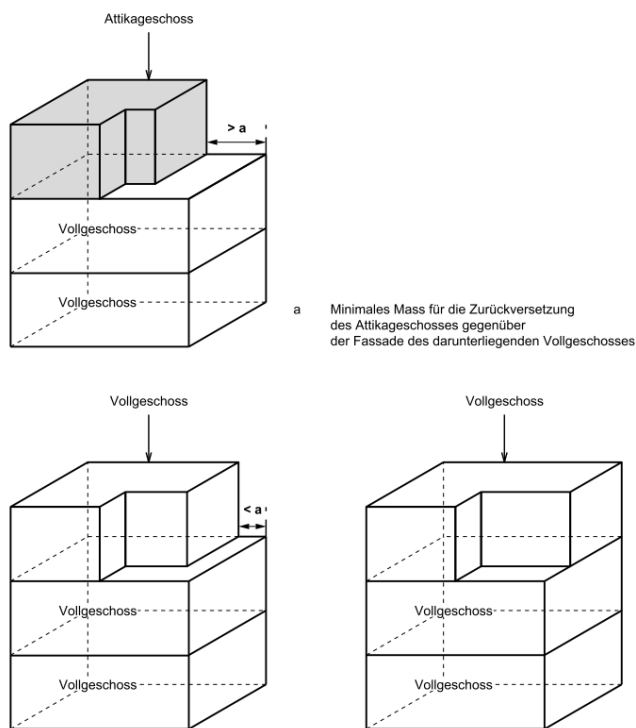


Abbildung 18: Figur 6.4 Attikageschoss, IVHB

E. Nutzungsziffern

Art. 63 Anrechenbare Grundstückfläche

¹ Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bildet die Grundlage zur Berechnung der Nutzungsziffern und entspricht den in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen oder Grundstücksteilen.

Art. 64 Geschossflächenziffer

¹ Auf dem Gebiet der Gemeinde Bitsch ist als Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer definiert.

² Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Haupt- und Nebennutzflächen, den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.80 m liegt.

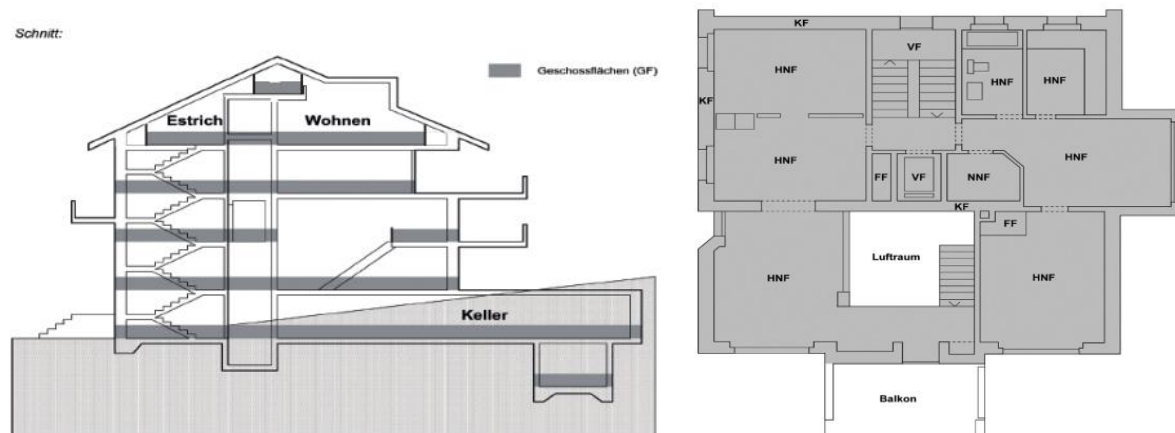


Abbildung 19: Figur 8.2 Geschossflächenziffer, IVHB

Art. 65 Zuschläge

¹ Die zulässigen Zuschläge werden durch das kantonale Recht (Art. 14 BauV) abschliessend geregelt. Auf dem Gebiet der Gemeinde Bitsch kommen folgende Fälle in Betracht:

- a) bei Sondernutzungsplänen, deren Gesamtlösung Vorteile bieten, wird ein Zuschlag von 10 Prozent gewährt.
- b) bei Bauvorhaben, deren Energieverbrauch unter den von den kantonalen Behörden festgesetzten Normen liegt, wird dem Gesuchsteller ein Zuschlag gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung gewährt.
- c) bei Gebäuden, die der Gesetzgebung betreffend Integration von behinderten Menschen unterstellt sind, wird dem Gesuchsteller ein Zuschlag von 2 Prozent auf die Geschossflächenziffer gewährt.
- d) bei Hotelleriegebäuden wird dem Gesuchsteller ein Zuschlag von 45 Prozent auf die Geschossflächenziffer gewährt.
- e) zwecks Erhalts von Grünflächen wird für alle Zonentypen des Zonennutzungsplans ein Zuschlag von maximal 30 Prozent auf die Geschossflächenziffer gewährt, wenn die notwendigen Parkplätze unterirdisch erstellt werden.

² Bei Vorliegen von mehreren Zuschlägen berechnet sich die zugeschlagene Nutzungsziffer jeweils auf der Grundlage der Nutzungsziffer im BZR oder, falls vorhanden, auf der Grundlage der zugeschlagenen Nutzungsziffer für Sondernutzungspläne.

³ Wenn die Zuschläge einer spezifischen Nutzung dienen, können diese nicht für eine andere Nutzung verwendet werden. Der Zuschlag auf eine Nutzungsziffer kann nicht Bestandteil einer Nutzungsübertragung bilden.

⁴ Auf Antrag des enteigneten Grundeigentümers sind Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Dabei darf die hinzugerechnete Fläche nicht mehr als 20 Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen.

Art. 66 Nutzungsübertragung

¹ Die beteiligten Grundeigentümer können mittels Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung auf eine andere Bauparzelle übertragen wird. Die Bedingungen werden durch das kantonale Recht (Art. 20 BauG) abschliessend geregelt.

F. Ortsbildschutz

Art. 67 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

¹ Bauten, Anlagen und Aussenanlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen und ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten (Art. 25 BauG).

² Materialien und Farben von Fassaden und Dächern haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen (Art. 26 BauG).

³ Die zuständige Entscheidbehörde kann in Form einer Bedingung im Bauentscheid verlangen, dass ihr spätestens bei Meldung des Baubeginns entsprechende Muster zur Genehmigung vorzulegen sind (Art. 26 BauG).

⁴ Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachformen u.a.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden, auch wenn das Bauvorhaben den vorliegenden Bauvorschriften entspricht.

⁵ Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ablehnen, auch wenn sie ansonsten den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen.

⁶ Der Gemeinderat kann eine dem Schutz oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

Art. 68 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens

¹ Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens haben so gering wie möglich auszufallen. Das Bauvorhaben ist an die Geländeform anzupassen. Der gestaltete Boden muss sich harmonisch in die benachbarten Parzellen einfügen (Art. 27 BauG).

Art. 69 Bauliches Erbe

¹ Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der kantonalen Heimatschutzkommission ein Inventar der schützens- und erhaltenswerten Objekte erstellt. Bei den als schützens- und erhaltenswert bezeichneten Bauten handelt es sich um Kulturdenkmäler (vgl. best. Inventar der für bauliches Erbe zuständigen Dienststelle). Sie bilden integrierenden Bestandteil der Schutzzonen im Sinne von Art. 23 kRPG. Die anwendbaren Vorschriften lauten wie folgt:

I. Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturdenkmäler

a) *Geschützte Kulturdenkmäler*

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 für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen kantonalen Dienststelle, insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung von Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw. Alle Arbeiten sind nach den Vorgaben der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen kantonalen Dienststelle und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

b) *Schützenswerte Kulturdenkmäler*

Diese Bauten sind aufgrund ihrer bedeutenden architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer ausgeprägten Eigenschaften schützenswert. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt

ihrer unmittelbaren Umgebung ungeschmälert zu erhalten. Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen, insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung von Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw. sind im Sinne der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen kantonalen Dienststelle und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Bauliche Massnahmen bedürfen einer Stellungnahme der kantonalen für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle.

c) *Erhaltenswerte Kulturdenkmäler*

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. Falls diese Bauten integrierenden Bestandteil eines ISOS-Gebiets oder einer ISOS-Baugruppe bilden, sind entsprechende Umbaugesuche in Zusammenarbeit mit der kantonalen für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle zu behandeln. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht ist, dass sich die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten lässt und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. Im Falle eines Neubaus ist das Gebäude durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen, das Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst übernimmt. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der das Quartier bestimmenden Bebauung führen.

² Bis zum Vorliegen des Inventars der schützens- und erhaltenswerten Bauten gilt das Inventar der kantonalen Denkmalpflege und kantonale Heimatschutzkommission unverändert.

II. Inventar des baulichen Erbes (> in Erarbeitung)

¹ Der Gemeinderat erarbeitet in Zusammenarbeit mit Fachexperten, der kantonalen Denkmalpflege und der Heimatschutzkommission ein Inventar des baulichen Erbes. In diesem Inventar sind die Objekte des baulichen Erbes durch individuelle Beschreibungen auf den Inventarblättern festgehalten und den Bewertungsstufen von 0 bis 7 zugeteilt. Die Bewertungsstufe definiert die Klassierung der Objekte nach ihrer Bedeutung (Objekte von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung).

² Schutzobjekte sind Objekte der Bewertungsstufe 1-4, sie bilden integrierenden Bestandteil der Schutzzonen im Sinne von Art. 23 kRPG. Der Übersichtsplan mit den Bewertungen und die Inventarblätter im Anhang 2 zum Bau- und Zonenreglement bilden integrierenden Bestandteil des Bau- und Zonenreglements, sobald die rechtskräftige Homologation durch den Staatsrat vorliegt.

Die anwendbaren Vorschriften lauten wie folgt:

a) Schutzobjekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung

¹ Bei Baugesuchen, die geschützte Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung betreffen, oder bei Objekten, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet sind, müssen die durch die Klassierung bestimmten Schutz- respektive Erhaltungsziele eingehalten werden.

² 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.

³ Erweist sich eine Beeinträchtigung aufgrund der Interessenabwägung als zulässig, so muss sie sich auf ein Mindestmass beschränken. Im Falle einer Beeinträchtigung ordnet der Gemeinderat im Baubewilligungsentscheid die notwendigen Massnahmen zum bestmöglichen Schutz, zur Wiederherstellung, zum Ersatz oder zur gleichwertigen Entschädigung an. Vorbehalten bleiben zudem die Bestimmungen der Bundes- und der kantonalen Gesetzgebung.

⁴ Baugesuche, die geschützte Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung betreffen, müssen die durch die Klassierung bestimmten Erhaltungsvorschriften des im Anhang des vorliegenden Reglements aufgeführten Dokumentes «Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften» einhalten. Das Dokument setzt fest, welche Nutzungen und Änderungen bei geschützten Objekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung zulässig sind.

⁵ Der Gemeinderat stellt der kantonalen für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle eine Kopie des an den Gesuchsteller eröffneten Bauentscheids zu.

b) Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung

¹ Die von der Gemeindebehörde klassierten, vom Staatsrat genehmigten und im Anhang (Übersichtsplan) aufgeführten Objekte sind integraler Bestandteil dieses Reglements und stehen unter Schutz.

² 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.

³ Die Gemeinde kann für Bauvorhaben, welche geschützte Gebäude von kommunaler Bedeutung oder deren Umschwing betreffen, eine Stellungnahme von der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle des Kantons über das kantonale Bausekretariat (KBS) einholen.

⁴ 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.

⁵ 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.

Art. 70 Bedachung, Dachform und Dacheindeckung

¹ Im Grundsatz gilt, dass Gebäude mit einer ortsüblichen Dachgestaltung zu erstellen sind. Nachfolgend oder sofern notwendig in den jeweiligen Zonenbestimmungen ab Art. 16 ff. BZR, werden zonenspezifisch Präzisierungen oder Einschränkungen betreffend Dachform und -eindeckung festgelegt.

² Die zonenspezifisch zulässigen Dachformen werden in der nachfolgenden Tabelle festgelegt. Es gelten folgende Vorbehalte:

X = keine Vorbehalte, ortsübliche Dachform

(X) = Dachform möglich, unter Berücksichtigung der Objektschutzbestimmungen und sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (Art. 67 ff. BZR).
Innerhalb von Perimetern der Ortsbilder von nationaler Bedeutung ist die Stellungnahme von der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen Dienststelle des Kantons einzuholen. Ausserhalb der Bauzone gelten vorrangig die übergeordneten Bestimmungen von Kanton und Bund.

-- = Dachform ist nicht zulässig

Zone	Dachform			
	Satteldach	Flachdach	Pultdach	Weitere Dachformen
Dorfkernzone	X	(X)	--	(X)

Wohnzone	X	X	X	(X)
Mischzone	X	X	X	(X)
Industriezone	Keine Einschränkungen			
Gewerbezone	Keine Einschränkungen			
Landwirtschaftszone	X	--	(X)	(X)

³ In der Dorfkernzone sind Flachdächer bei untergeordneten eingeschossigen Anbauten in der Regel zulässig, sofern das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40 – 60 Prozent.

⁵ Die zonenspezifisch zulässige Materialisierung (Dacheindeckung) wird in der nachfolgenden Tabelle festgelegt. Es sind der umgebenden Dachlandschaft angepasste Farben zu verwenden. Es gelten folgende Vorbehalte:

X = keine Vorbehalte, ortsübliche Materialisierung (Dacheindeckung)

(X) = Materialisierung möglich, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (Art. 67 ff. BZR). Innerhalb von ISOS-Perimetern (Ortsbilder von nationaler Bedeutung) ist die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen. Ausserhalb der Bauzone gelten vorrangig die übergeordneten Bestimmungen von Kanton und Bund.

-- = Materialisierung ist nicht zulässig

Zone	Material Dacheindeckung						
	Ziegel	Schiefer und schieferähnliche Materialien	Naturstein	Profilblech	Wellblech	Aluminium-Dachplatten	Weitere Materialien
Dorfkernzone	X	X	X	--	--	(X)	(X)
Wohnzone	X	X	X	X	--	X	(X)
Mischzone	X	X	X	X	(X)	X	(X)
Industriezone	Keine Einschränkungen						
Gewerbezone	Keine Einschränkungen						
Landwirtschaftszone	X	--	(X)	X	X	(X)	(X)

⁶ Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu fünf Grad sowie einer ungenutzten Dachfläche von mindestens 30 m² mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie gestalteten Terrassenbereichen sind in der Regel ökologisch wertvoll zu begrünen.

Art. 71 Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang und Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

² Die Installation von neuen Antennenanlagen und die Erhöhung der ERP-Sendeleistung über den bewilligten Höchstwert gemäss Standortblatt hinaus, unterliegen der Baubewilligungspflicht.

³ Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Unter die Absätze 4 bis 6 fallen insbesondere Mobilfunkantennen, die ausserhalb von Gebäuden

angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten visuell wahrgenommen werden können. Davon ausgenommen sind Antennenanlagen für nichtkommerzielle Funkdienste (Blaulichtorganisationen, Amateur- resp. CB-Funk) und TV-Empfangsantennen (bspw. Parabolantennen), die in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen wo sie errichtet und betrieben werden. Auch solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

⁴ In Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der für Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständigen kantonalen Dienststelle dem Bau einzelner Antennenanlagen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar ist und gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert werden kann.

⁵ Mobilfunkantennen sind nach Möglichkeit an bestehenden, Abs. 6 entsprechenden Standorten zu erstellen.

⁶ Im Speziellen sind Mobilfunkantennen vorzugsweise an folgenden Standorten zu errichten (die Aufzählung ist als gleichwertig zu betrachten):

- a) im Innern von Bauten und Anlagen (von aussen nicht oder nur untergeordnet sichtbar), wie beispielsweise in Kirchtürmen, in Schächten im Strassen- und Wegbereich, usw.);
- b) ausserhalb von Gebäuden innerhalb der Bauzonen, welche eine Gebäudehöhe (Gesamthöhe) von 10.00 m und mehr aufweisen;
- c) In der Gewerbezone / Industriezone (angrenzend zur Bauzone mit Wohnnutzung, ist ein Zonenabstand von 10.00 m einzuhalten, Vorbehalten bleibt Abs. 3);
- d) an Infrastrukturbauten wie Brücken, entlang von Bahnanlagen, usw. (angrenzend zur Bauzone mit Wohnnutzung, ist ein Zonenabstand von 10.00 m einzuhalten, Vorbehalten bleibt Abs. 3)

⁷ Die Zulässigkeit von Antennenanlagen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Art. 72 Reklameeinrichtungen

¹ Reklameschilder, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Baubewilligung. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtung die Umgebung beeinträchtigt oder die Verkehrssicherheit gefährdet.

² Temporär angebrachte Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

³ Übergeordnet gilt die kantonale Strassengesetzgebung sowie das Reglement betreffend die Strassensignalisation und -reklamen.

G. Weitere Vorschriften über die Bodennutzung

Art. 73 Hindernisfreies Bauen

¹ Bauten und Anlagen, namentliche solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Bildung, Freizeit, Sport, Erholung, öffentlicher Verkehr, usw.), sowie Gebäude mit 4 und mehr Wohnungen sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind.

² Massgebend sind die übergeordneten Bestimmungen der Spezialgesetzgebungen.

Art. 74 Störfallvorsorge

¹ Planungs- und Bauvorhaben im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Betrieben oder Infrastrukturanlagen (Leitungen, Verkehrswege, usw.) sind hinsichtlich ihrer Risikorelevanz zu überprüfen.

² Die Koordination erfolgt gestützt auf die Planungshilfe «Bundesamt für Raumentwicklung et al., 2022, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» oder deren aktualisierten Versionen.

³ Erweisen sich Vorhaben als risikorelevant, sind geeignete, verhältnismässige raumplanerische oder bauliche Massnahmen, die das Störfallrisiko angemessen minimieren, zu prüfen und falls notwendig anzuordnen. Sie sind der kantonal zuständigen Dienststelle dem Verfahren entsprechend zur Beurteilung zu unterbreiten.

Art. 75 Feuerpolizei / Brandschutz

¹ Bauten und Anlagen müssen den übergeordneten Brandschutzvorschriften entsprechen, unter anderem der schweizerischen Vorschriften der Vereinigung kantonomer Feuerversicherungen VKF.

Art. 76 Energie

¹ 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. Verwiesen wird auf die kantonale Energiegesetzgebung.

Art. 77 Wärmepumpen / Klima- und Kälteanlagen

¹ Aussengeräte für Luft-Wärmepumpen (auch Splitbauweise) sowie Klima- und Kälteanlagen haben einen minimalen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten.

² Vorbehalten bleiben weitergehende Abstandsvorschriften aufgrund der Lärmimmissionen (LSV).

³ Der Gemeinderat kann für Aussengeräte, im Sinne der Ortsbildverträglichkeit, zusätzliche gestalterische Massnahmen verlangen (bspw. Verkleidung, Festlegung Standort).

⁴ In der Dorfkernzone sind prioritär innen aufgestellte Wärmepumpen und Klimaanlage vorzusehen.

⁵ In den anderen Bauzonen und ausserhalb der Bauzone sind bei Neubauten innen aufgestellte Wärmepumpen und Klimaanlage vorzusehen.

Art. 78 Elektrische Leitungen

¹ An Hochspannungs- und Starkstromleitungen sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften einzuhalten. Verwiesen wird insbesondere auf die Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV) vom 30. März 1994 sowie die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierenden Strahlen (NISV) vom 23.12.1999.

² Baugesuche im Einflussbereich der elektrischen Leitung, sind dem Werkeigentümer zur Beurteilung zuzustellen.

Art. 79 Private Strassen und Wege

¹ Private Erschliessungsstrassen müssen sich dem Zonennutzungsplan einordnen und sind der zuständigen Bewilligungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

² Ein Anschluss von Privatstrassen oder Privatzufahrten an das kommunale oder das kantonale Strassennetz muss dem Strassengesetz entsprechen, den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen Instanzen genehmigt werden.

³ Bestehende Privatstrassen können bei öffentlichem Interesse von der Gemeinde gegen eine angemessene Entschädigung übernommen werden.

Art. 80 Ausfahrten und Garagenvorplätze

¹ 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.

² In der Regel dürfen Garagenausfahrten auf öffentliche Verkehrswege ein Gefälle von höchstens 15 Prozent aufweisen. Ihr Anschluss an den Strassenrand muss auf mindestens 3.00 m und jener an den Gehsteigrand auf mindestens 1.00 m horizontal verlaufen. Sofern es die Verkehrssicherheit verlangt, muss die horizontale Strecke noch länger sein. Die Sicht ist in der Regel nach beiden Seiten bis auf eine Entfernung von 3.00 m von der Fahrbahn unter einem Winkel von 45 Grad freizuhalten (Art. 214 StrG). Diese Vorschriften gelten auch für Privatstrassen.

³ Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe gemessen vom Strassen- respektive Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann die Distanz auf 4.00 m reduziert werden. Bei Kantonsstrassen muss der Abstand von Strassen- resp. Trottoirrand mindestens 5.5m + 1m betragen.

⁴ Wird bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut, kann der Gemeinderat einen kleineren Abstand bewilligen (Ausnahmen siehe Art. 212 StrG).

⁵ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 81 Parkierung und Parkplatzerstellungspflicht für Motorfahrzeuge

¹ Die Pflichten im Zusammenhang mit Parkplätzen (obligatorische Einrichtung, Anzahl, Abmessungen, Standort, gemeinsame Flächen, Ausnahmeregelungen und Ersatzleistungen) werden durch die kantonale Strassengesetzgebung und die kommunalen Reglemente geregelt.

² Bei Neubauten, grösseren Umbauten und wesentlichen Zweckänderungen hat die Bauherrschaft auf dem Baugrundstück oder dessen Nähe eine für den verursachten Mehrbedarf ausreichende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten. In der Dorfkernzone gilt generell keine Parkplatzerstellungspflicht. In den übrigen Zonen sind für jede Wohnung mindestens zwei Garagen- oder Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten.

³ In folgenden Fällen ist je nach Massgabe des zu erwartenden Publikumsandrangs, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung in der Regel 1 Parkplatz zu erstellen:

- pro 50 m² für öffentlich zugänglicher Geschossfläche bei Dienstleistungsbetrieben;
- pro 20 m² für öffentlich zugängliche Verkaufsfläche für publikumsintensive Betriebe;

⁴ Ist eine Nutzung in Abs. 2 und 3 nicht geregelt, so gelten die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Berechnungsgrundlage.

⁵ Ist bei einem Bauvorhaben von einem wesentlich geringeren Parkplatzbedarf auszugehen, als es das gesetzliche Minimum verlangt, so kann der Gemeinderat in begründeten Fällen einer teilweisen Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht zustimmen (Vorbehalt Parkplatzerersatzgebühren gemäss Abs. 12).

⁶ Bei Neubauten mit 8 und mehr Wohneinheiten, sind die Parkplätze unterirdisch (unter dem massgebenden Terrain) anzuordnen. In Hanglagen sowie in bautechnisch begründeten Fällen (bspw. Grundwasser) ist die Anordnung der Parkierung sowohl im Untergeschoss wie auch in Unterniveaubauten zulässig. Einzelne Besucher- und behindertengerechte Parkplätze dürfen oberirdisch erstellt werden.

⁷ Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können von der zuständigen Behörde verpflichtet werden, nachträglich eine ausreichende Zahl von Abstellplätzen zu schaffen, wenn es die Verkehrsverhältnisse erfordern und die Kosten verhältnismässig und zumutbar sind.

⁸ Die Abmessungen der Parkplätze haben den Regeln der Baukunde (VSS-Normen) zu entsprechen.

⁹ Die Baubewilligungsbehörde befreit die Bauherrschaft im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Parkplatz-erstellungspflicht, wenn er aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen (topographische Verhältnisse, Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung, usw.) die nach den vorstehenden Bestimmungen verlangte Anzahl Abstellplätze weder auf dem Baugrundstück noch im Umkreis von 200 m mit Dienstbarkeitsvertrag (Eintragung im Grundbuch) bereitzustellen vermag (Vorbehalt Parkplatzerersatzgebühren gemäss Abs. 12).

¹⁰ In besonderen Fällen können gestützt auf ein vorliegendes und Zukunft gerichtetes Mobilitätskonzept Abweichungen (teilweise Befreiung) von der Parkplatzerstellungspflicht gewährt werden (Vorbehalt Parkplatzerersatzgebühren gemäss Abs. 12).

¹¹ In der Dorfkernzone hat der Gemeinderat die Möglichkeit, im Sinne des Ortsbildschutzes, das Erstellen von Aussenparkplätzen sowie den Einbau von zusätzlichen Öffnungen für Garagentore zu verbieten.

¹² Für die Anzahl der Parkplätze, von deren Erstellung die Bauherrschaft befreit (Fälle gemäss Abs. 5, 9 und 10) sowie deren Erstellung untersagt (Abs. 11) wird, ist eine Parkplatzerersatzgebühr zu entrichten. Die Anzahl befreiter Parkplätze ist im Dispositiv (Anordnungsteil) des Bauentscheides festzuhalten. Sie bildet die Grundlage für den Bezug der Parkplatzerersatzgebühr.

¹³ Die Erhebung der Parkplatzerersatzgebühr stützt sich auf die kantonale Strassengesetzgebung, welche zudem den Verwendungszweck festlegt (Art. 215 ff. StrG). Die Parkplatzerersatzgebühr wird vom Gemeinderat festgelegt und berücksichtigt die Kriterien gemäss Art. 221a Abs. 2 StrG. Die Parkplatzgebühr beträgt je nach Gewichtung der genannten Kriterien zwischen Fr. 4'000.- und Fr. 10'000.-.

Art. 82 Einstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen, Kehr-Container-Platz

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit 4 und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und geeignete Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen, die mindestens 15.00 m² und zusätzlich 1.50 m² pro Wohneinheit betragen, zu erstellen. Diese müssen leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

Art. 83 Aussenraumgestaltung

¹ Die Erstellung von versiegelten Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Für Garagenvorplätze, Wege, Parkplätze und befestigte Aussenplätze sind versickerungsfähige Beläge (bspw. Rasengittersteine, Sickersteine, usw.) zu verwenden.

² Bei der Aussenraumgestaltung sind möglichst einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Das Anlegen von versiegelten Steingärten je Parzelle mit einer Fläche von mehr als 10 m² ist nicht zulässig.

³ Bei neu erstellten Wohnbauten sind auf der Bauparzelle gut besonnte und natürlich gestaltete Aufenthaltsbereiche anzulegen. Ihre Grundfläche muss in der Regel im Minimum 50 Prozent der Gebäudefläche (Summe der Fläche der projizierten Fassadenlinien), oder mindestens 50.00 m² betragen und ist in den Plänen der Baueingabe explizit auszuweisen. Sie dürfen nicht gleichzeitig anderen Zwecken dienen.

⁴ In Dorfkernzonen und in begründeten Fällen (topographische Verhältnisse, Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, usw.) kann die Baubewilligungsbehörde einer Reduktion der erforderlichen Fläche zustimmen oder die Bauherrschaft von der Erstellungspflicht ganzheitlich befreien, wenn sie die nach den vorliegenden Bestimmungen verlangte Aufenthaltsfläche auf dem Baugrundstück nicht bereitstellen kann.

⁵ Der Baumbestand im Siedlungsgebiet ist möglichst zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Gemeinde kann die Pflanzung von neuen hochstämmigen Bäumen verlangen, sofern ein öffentliches Interesse (Orts- und Landschaftsbild, Beschattung, usw.) an der Pflanzung besteht.

Art. 84 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

¹ Es ist untersagt, nicht verschmutztes Wasser (Quell- und Grundwasser), Dach- und Meteorwasser sowie Wässerwasser über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Das Dach- und Meteorwasser muss auf der Bauparzelle infiltriert werden. Ist dies nachweislich nicht möglich, kann das Dach- und Meteorwasser in einen natürlichen Vorfluter abgeleitet oder in das Trennsystem entwässert werden.

² Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen führt. Diese Bestimmungen gelten auch für die bestehenden Bauten.

³ Geeignete Schneefangvorrichtungen sind obligatorisch. Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind. Der Eigentümer haftet für Schäden und Unfälle, die durch Schneerutsche oder Eisfall verursacht werden. Diese Bestimmungen gelten auch für die bestehenden Gebäude.

Art. 85 Schneeräumung

¹ Die Schneeräumung der Eingänge 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.

² Das Einwerfen von Schnee auf öffentliche Strassen und Plätze ist verboten.

Art. 86 Benützung des öffentlichen Grundes

¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes. Öffentlicher Grund bei Bauplätzen darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen etc. nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Mass benutzt werden.

² 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 etc. müssen benutzbar und die Strassensignale sichtbar bleiben.

³ Die zur Sicherheit aller Strassenbenützer und Passanten erforderlichen Abschränkungen und Fangdächer im Bereich von Gerüsten und schwebenden Lasten sind unaufgefordert zu erstellen.

⁴ Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich nach den Weisungen der Gemeinde instand zu stellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers / Bauherrschaft.

Art. 87 Düngereinrichtungen

¹ Neuangelegte Misthöfe sollen mindestens eine Entfernung gemäss den FAT-Richtlinien (als solche gelten insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik) von der nächsten Bauzone aufweisen.

² Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke, öffentliche Strassen und Plätze oder in das Kanalisationsnetz ist verboten.

IV. VERFAHREN

1. Kapitel Baubewilligung

Art. 88 Baubewilligungsverfahren

¹ 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 Verbrennungsanlagen;
- 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. 89 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

¹ Die bewilligungspflichtigen Bauvorhaben werden in Art. 16 BauV aufgezählt.

² Neben den gemäss übergeordnetem Recht baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen (Art. 16, 18 BauV) bedürfen innerhalb der Bauzone auch die folgenden Bauten und Anlagen einer Baubewilligung:

- Einfriedungen und Mauern ab einer Höhe von 1.00 m;
- Jegliche baulichen Einfriedungen (ausgenommen für Mauern, für diese gelten die kantonalen Bestimmungen über die Baubewilligungspflicht gemäss Art. 16 BauV);
- Terrainveränderungen, welche eine Höhe bzw. Tiefe von 1.00 m überschreiten (Auf- und Abgrabungen, Terrassierungen);

³ Wesentliche Änderungen und generelle Umnutzungen von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Als wesentlich gelten Änderungen im Sinne von Art. 18 BauV.

Art. 90 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

¹ Folgende Bauvorhaben, innerhalb der Bauzone, bedürfen nach Art. 17 BauV keiner Bewilligung:

- a) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
- b) bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 18, Abs. 2 lit. b BauV;
- c) innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften:
 - 1. private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere;
 - 2. private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.50 m Höhe oder bis zu einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe;

3. Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von drei Monaten;
4. Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3.00 m³ Inhalt.

d) Mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

² Unter Vorbehalt nachfolgender Bestimmungen sind Solaranlagen bewilligungsfrei, sofern diese die Bestimmungen von Art. 18a RPG, Art. 32a RPV sowie Art. 19 BauV erfüllen. Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der Bewilligungsbehörde zu melden.

³ Unter Vorbehalt nachfolgender Bestimmungen ist die Erneuerung und der Ersatz von Verbrennungsanlagen bewilligungsfrei, sofern diese die Bestimmungen von Art. 20 BauV erfüllen. Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der Bewilligungsbehörde zu melden.

Art. 91 Form und Inhalt des Baugesuchs

¹ Form und Inhalt des Baugesuchs werden in Art. 24 bis 30 BauV definiert.

Art. 92 Baugespann - Profilierung

¹ Für Neubauten und grössere Umbauten (Volumenänderungen) ist mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann (Profilierung) aufzustellen zur Kenntlichmachung der Lage und der äusseren Umrisse der geplanten Baute und Anlagen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkante Dachlinie) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben (Art. 34 Abs. 1 BauV).

² Für weitere Bauten und Anlagen, die nicht unter Absatz 1 fallen, kann die zuständige Behörde zur Kenntlichmachung der Lage und der äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen das Aufstellen von Profilen verlangen.

³ Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor, sind die Profile nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, es sei denn, die zuständige Behörde verfüge etwas anderes (Art. 34 Abs. 1 BauV).

Art. 93 Meldepflicht / Baukontrollen

¹ Die Baupolizeibehörden haben dafür zu sorgen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die in der Baubewilligung gestellten Bedingungen eingehalten werden (Art. 55 BauG und Art. 46 BauV). Gemäss Art. 46 BauV kontrollieren sie insbesondere:

- a) die Einhaltung der in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen;
- b) bei Hochbauten und bei Tiefbauarbeiten nach dem Aushub der Baugrube:
 1. das Schnurgerüst; bei Bedarf kann die Gemeinde ein Absteckungsprotokoll des amtlichen Geometers verlangen;
 2. das Vorhandensein eines Fixpunkts zur Festlegung der Höhenkoten.
- c) während den Bauarbeiten, die Einhaltung:
 1. der Koten und Höhenlagen;
 2. der genehmigten Pläne;
 3. der Sicherheitsvorschriften und der hygienischen Bedingungen, insbesondere betreffend die Arbeiterunterkünfte;

4. der Pflicht zur Sauberhaltung der vom Bauverkehr benutzten öffentlichen Strassen und gegebenenfalls zur sofortigen Beseitigung der verursachten Verschmutzung;

5. die Ausführung der Wärmedämmung.

d) nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die verfügten Bedingungen und Auflagen.

² Der Inhaber einer Baubewilligung oder sein Vertreter ist verpflichtet, der zuständigen Baupolizeibehörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten mitzuteilen (Kontrolle Punkt a und d). Ebenso sind sie innerhalb der Bauzone zur schriftlichen Anzeige an die Baupolizeibehörde verpflichtet (Kontrolle Punkt b und c).

³ Die Baupolizeibehörden nehmen die Baukontrolle nach Empfang dieser Anzeige in Anwesenheit der Bauherrschaft oder ihres Vertreters vor. Nach dieser Frist können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung der Bauherrschaft von ihrer Verantwortung. Das Absteckungsprotokoll ist der Gemeinde sobald vorliegend einzureichen.

Art. 94 Wohn- und Nutzungsbewilligung

¹ Bauten und Anlagen, die gemäss den Baubewilligungen und den an sie geknüpften Bedingungen und Auflagen ausgeführt worden sind, dürfen vor Erteilung der Wohn- oder der Nutzungsbewilligung nicht bewohnt oder benutzt werden (Art. 47 Abs. 1 BauV).

² Vor der Ingebrauchnahme hat der Eigentümer die zuständige Behörde um Erteilung der Wohn- und Nutzungsbewilligung zu ersuchen (Art. 47 Abs. 2 BauV).

2. Kapitel Baupolizei

Art. 95 Anwendbare Bestimmungen

¹ 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, die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die Ersatzvornahme und die allfällige Verjährung (Art. 54 ff. BauG und Art. 46 ff. BauV).

² Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

Art. 96 Unterhalt von Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde auszuführen. Sie müssen zudem den Anforderungen an den Brandschutz sowie den gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen entsprechen.

² Bauherren und ihre Auftragnehmer sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.

³ Die Landschaft, die Umwelt, das Ortsbild, die Sicherheit und die Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden (Art. 58 BauG).

⁴ Wenn eine Baute und Anlage nicht mehr genutzt oder betrieben wird und aus Gründen des Landschaftsschutzes, der Raumentwicklung, des Umweltschutzes, der Gesundheit oder der Sicherheit ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Beseitigung besteht, kann die Baupolizeibehörde vom Eigentümer, Baurechtsnehmer oder jeder anderen Person, welche die Herrschaft über die Baute oder Anlage hat oder hatte, verlangen, dass sie zur Deckung der Kosten für die Beseitigung der Baute oder Anlage und die vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen

Zustands sowie zur Deckung der Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme eine Sicherheitsleistung in angemessener Form (Personalsicherheiten, Realsicherheiten, andere Sicherheiten) erbringt (Art. 59 BauG).

⁵ Für Arbeiterunterkünfte, die Verpflegung am Arbeitsplatz, Bauplatzeinrichtungen und bei allen Bauvorgängen sind die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung zu erfüllen.

3. Kapitel Strafbestimmungen

Art. 97 Anwendbare Bestimmungen

¹ Die für das Bauwesen massgebenden Strafbestimmungen sind in der kantonalen Gesetzgebung geregelt, insbesondere betreffend die strafbaren Tatbestände und strafrechtlichen Sanktionen (Bussen, usw.), die Verjährungsfristen und die verschiedenen Anordnungen (Art. 61 ff. BauG).

4. Kapitel Kosten und Parteientschädigungen

Art. 98 Gebühren und Parteientschädigungen

a) in Baubewilligungsverfahren

¹ Für Tätigkeiten in Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren sowie die Anschlussgebühren sind die vom Gemeinderat gemäss kommunalem Gebührenreglement festgesetzten Gebühren zu entrichten.

² Darüber hinaus sind die Kosten und Parteientschädigungen in der kantonalen Gesetzgebung geregelt, insbesondere die Erhebung, die Tragung und der Vorschuss der Kosten (Art. 64 ff. BauG).

³ Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

b) in baupolizeilichen Verfahren

¹ Die Kosten und Parteientschädigungen in baupolizeilichen Verfahren werden im Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege geregelt (Art. 88 ff. VVRG).

V. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 99 Inkrafttreten

¹ Dieses Bau- und Zonenreglement tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung, beziehungsweise der Annahme an der kommunalen Abstimmung und die Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft und ersetzt das bisherige Bau- und Zonenreglement.

Anhänge:

1. Tabelle der materiellen Bauvorschriften
2. Abkürzungsverzeichnis
3. Begriffe
4. Hinweisende, übergeordnete Sachthemen
5. Denkmalschutz
6. Pflichtenhefte DNP / QP
7. Natur- und Landschaftsinventar > in Erarbeitung

Tabelle der materiellen Bauvorschriften (Zusammenfassung)**Anhang 1**

Dieser Tabelle vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen gemäss den jeweiligen Zonenvorschriften ab Art. 16 ff. BZR.

Zone	GFZ max.	GFZ min.	GH in m	AH in m	GA in m	kA in m	gA in m	GL in m	VG max.	BW
Dorfkernzone D	--	--	13.50	3.00	Brand- schutzvorsc hriften	3.00	--	--	*3	offen oder geschlos- sen
Wohnen W2	0.80	--	12.50	3.00	Summe der Grenzab- stände	3.00	5.00	20.00	2	offen
Wohn- und Gewerbezone WG2	0.80	--	12.50	3.00	Summe der Grenzab- stände	3.00	5.00	20.00	2	offen
Wohnen W3	1.20	0.60	15.50	3.00	Summe der Grenzab- stände	3.00	6.00	25.00	3	offen
Wohn- und Gewerbezone WG3	1.20	0.60	15.50	3.00	Summe der Grenzab- stände	3.00	6.00	30.00	3	offen
Gewerbezone G	--	--	18.00	3.00	Summe der Grenzab- stände	4.00	--	50.00	--	--
Industriezone I	--	--	18.00	3.00	Summe der Grenzab- stände	4.00	--	--	--	--
Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen ZöBA	--	--	--	--	Summe der Grenzab- stände	3.00	--	--	--	offen oder geschlos- sen
Strukturerhaltungszone SEZ	Gemäss Bestand	--	Gemäss Bestand	--	Gemäss Bestand	Gemäss Bestand	Gemäss Bestand	Gemäss Bestand	Gemäss Bestand	Gemäss Bestand
Freihaltezone FZ	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Legende:

* Entsprechend der Mehrheit der umliegenden Bauten

GFZ = Geschossflächenziffer, vgl. Art. 63 BZR GH = Gesamthöhe, vgl. Art. 57 BZR AH = Aushubhöhe, vgl. Art. 58 BZR GA = Gebäudeabstand, vgl. Art 53 BZR	kA = kleiner Grenzabstand, vgl. Art. 52 BZR gA = grosser Grenzabstand, vgl. Art. 52 BZR GL = Gebäudelänge, vgl. Art. 55 BZR VG = zulässige Anzahl Vollgeschosse, vgl. Art. 61 BZR BW = Bauweise
---	---

Raumplanungsrelevante Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Normen

Anhang 2

		<i>Bund</i>	<i>Kanton</i>
210	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. 12. 1907	ZGB	
211.1	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24.3.1998		EGZGB
451	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. 6. 1966	NHG	
451.1	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. 1. 1991	NHV	
451.1	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. 11. 1998		kHNG
451.37	Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung vom 13. 1. 2010	TwvV	
451.100	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 20. 9. 2000		kNHV
700	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. 6. 1979	RPG	
700.1	Raumplanungsverordnung vom 28. 6. 2000	RPV	
701.1	Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. 1. 1987		kRPG
701.2	Gesetz über die Landumlegung und die Grenzregulierung vom 16. 11. 1989		
701.6	Gesetz über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Erschliessungskosten und an weitere öffentliche Werke vom 15. 11. 1988		
704.1	Gesetz über die Wege des Freizeitverkehrs vom 14. 9. 2011		GWfV
705.1	Baugesetz vom 15. 12. 2016		BauG
705.100	Bauverordnung vom 22. 3. 2017		BauV
705.101	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. 9. 2005		IVHB
721.1	Gesetz über die Naturgefahren und den Wasserbau vom 10. 6. 2022		GNGWB
721.100	Verordnung über den Wasserbau vom 5. 12. 2007		
721.200	Verordnung über die Bestimmung des Gewässerraums bei grossen Fließgewässern vom 2. 4. 2014		
725.1	Strassengesetz vom 3. 9. 1965		kStrG
730.1	Energiegesetz vom 15. 1. 2004		kEnG
730.100	Verordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. 2. 2011		VREN
741.100	Reglement der Kantonalen Kommission für Strassensignalisation vom 16. 2. 2022		
814.01	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. 11. 1983	USG	
814.011	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. 10. 1988	UVPV	
814.20	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. 1. 1991	GSchG	
814.201	Gewässerschutzverordnung vom 28. 10. 1998	GschV	
814.41	Lärmschutzverordnung vom 15. 12. 1986	LSV	
814.318.142.1	Luftreinhalteverordnung vom 16. 12. 1985	LRV	
814.710	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. 12. 1999	NISV	
814.1	Gesetz über den Umweltschutz vom 18. 11. 2010		kUSG

814.3	Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 16. 5. 2013		kGschG
841.1	Gesetz über das Wohnungswesen vom 30. 6. 1996		
843	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. 10. 1974		WEG
843.1	Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. 11. 1981		VWEG
850.6	Gesetz über die Rechte und die Inklusion von Menschen mit Behinderungen vom 31. 1. 1991		GRIMB
850.60	Verordnung über die Rechte und die Inklusion von Menschen mit Behinderungen vom 1. 12. 2021		VRIMB
910.1	Gesetz über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raums (Landwirtschaftsgesetz) vom 8. 2. 2007		kLwG
910.100	Verordnung über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raums vom 20. 6. 2007		kVLw
921.0	Bundesgesetz über den Wald vom 4. 10. 1991	WaG	
921.01	Waldverordnung vom 30. 11. 1992	WaV	
921.1	Gesetz über den Wald vom 14. 9. 2011		kWaG
922.0	Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. 6. 1986	JSG	
	Brandschutzrichtlinie: Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen – Schutz und Brandabschnitte	VKF	
	Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute	VSS	
	Normen des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins	SIA	
	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz –Ortsbilder von nationaler Bedeutung	ISOS	
	Empfehlungen Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik	FAT	

Begriffe (Erläuterungen)**Anhang 3**

Nachfolgend werden ausgewählte Begriffe, welche in den Artikeln des Bau- und Zonenreglements enthalten sind, erläutert und präzisiert. Sie dienen der Auslegung der entsprechenden Artikel.

Emissionsarme Betriebe

Emissionsarme Betriebe zeichnen sich durch ein geringes Konfliktpotential aus und haben keinen störenden Einfluss auf ein gesundes und ruhiges Wohnen. Als emissionsarmes (nicht störendes) Gewerbe gelten daher solche mit geringem quartierfremdem Publikums- und Zubringerverkehr sowie vernachlässigbaren Emissionen.

Beispiele für emissionsarme (nicht/wenig störende) Betriebe (ES II):

- kleine Dienstleistungsbetriebe (z. B. kleine Bürobetriebe, Advokaturbüros, Arztpraxen, Coiffeurgeschäfte, Reisebüros, Versicherungsagenturen)
- kleine kaufmännische Betriebe / Verkaufsgeschäfte (z. B. Läden des täglichen Bedarfs, Blumenläden, Ateliers)
- Geschäftshäuser
- Kinderkrippen, Kindertagesstätten
- Niederflursammelstellen (z. B. Glas, Alu)
- Schulungseinrichtungen
- Medizinische Einrichtungen
- Fitnessstudios
- Kleine Handwerksbetriebe
- Hotels, Restaurants
- Religiöse Bauten

Mässig störende Betriebe

Mässig störende Betriebe verfügen in der Regel über einen recht lebhaften Motorfahrzeugverkehr. Zusätzlich gehen von den Betrieben selber hör- oder riechbare Emissionen aus. Die Betriebe halten sich aber in aller Regel an die üblichen Arbeitszeiten.

Zwischen mässig störenden Betrieben in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) und mässig störenden Betrieben in reinen Gewerbezone wird unterschieden. Im Gegensatz zu mässig störenden Betrieben in der Gewerbezone müssen mässig störende Betriebe in Wohn- und Geschäftszonen mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

Beispiele für mässig störende Betriebe in der Wohn- und Gewerbezone sowie der Gewerbezone (ES III):

- Mittlere und grössere Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum, Theater)
- Musiklokale (z. B. Barbetriebe)
- Tankstellen

Beispiele für mässig störende Betriebe in der Gewerbezone (ES IV):

- Gewerbebetriebe (z. B. Werkstätten, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe)
- Logistikbetriebe
- Autogewerbe, Autowaschanlagen

- Einkaufszentren
- Werkhöfe von Bauunternehmungen
- Wertstoffsammelstellen

Stark störende Betriebe

Stark störende Betriebe zeichnen sich durch einen ungewöhnlich intensiven Fahrzeugverkehr. Zusätzlich gehen von den Betrieben selber stark hör- oder riechbare Emissionen aus. Abweichungen von den üblichen Arbeitszeiten sind möglich (z. B. Schichtbetrieb).

Beispiele für stark störende Betriebe in der Industriezone (ES IV):

- Industrieanlagen (z. B. Fabriken, Chemiebetriebe, Tanklager)
- Recyclingbetriebe (z. B. Verwertungsbetriebe)

Hinweisende, übergeordnete Sachthemen**Anhang 4****Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN**

BLN-Objekts Nr. 1706 «Aletsch Bietschhorn».

Inventar der Trockenwiesen und –weiden TWW

Schutzgebiet «Schipfe» (Objekt Nr. 7638)

Schutzgebiet «Flesche» (Objekt Nr. 7640)

Schutzgebiet «Fure» (Objekt Nr. 7195)

Schutzgebiet «Wasen» (Objekt Nr. 7199)

Schutzgebiet «Sattel» (Objekt Nr. 7197)

Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF**UNESCO**

Die UNESCO schützt durch die Auszeichnung als Welterbe einzigartige, authentische Naturlandschaften und Kulturgüter. Mit der Region Schweizer Alpen Jungfrau-Aletsch wurde 2001 eine Hochgebirgslandschaft in die Liste der UNESCO aufgenommen, die mit ihrer intakten Natur sowie den imposanten Gebirgs- und Gletscherformationen die Kriterien eines UNESCO-Weltnaturerbes in besonderer Weise erfüllt. Die Schutz- und Erhaltungsziele für dieses Gebiet sind in der Charta vom Konkordiaplatz vom 01. März 2005 verbindlich festgelegt. Bei raumwirksamen Tätigkeiten im Welterbe-Perimeter sind der aussergewöhnliche universelle Wert (AUW) sowie die Schutz- und Erhaltungsziele aus der Charta zu berücksichtigen.

Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften

Schützenswerte und ortsbildprägende Objekte

KLASSIERUNGSSTUFEN, KRITERIEN UND RICHTLINIEN FÜR DIE BEWERTUNG DES GEBÄUDEBESTANDES (mit der entsprechenden farblichen Darstellung auf dem Plan "Schützenswerte Objekte")

A. Schutzwürdige Objekte von nationaler oder kantonaler Zuständigkeit

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

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

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

2 bemerkenswert **Denkmal von kantonaler (regionaler) Bedeutung**, von architektonischer Schönheit und Reinheit, welches 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 von Bauerbe zuständigen kantonalen Dienststelle erforderlich.

B. Schutzwürdige Objekte von kommunaler Zuständigkeit

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

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

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

Abbruch nicht erlaubt.

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, Hecken, 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 in die Landschaft (Landschaftsbild, Wald, Hecke, Fluss, See usw.) einfügt. Das Gesamtbild, welches durch das Objekt hervorgerufen wird, ist wichtiger als das Objekt selbst.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit von Sanierung-Umbau oder Abbruch-Neubau.

- Sanierung-Umbau vereinbar mit Ausstattung nach modernen Komfortansprüchen. Einbindung in das Ortsbild und in die unmittelbare bauliche Umgebung.
- Abbruch-Neubau (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 inventarisierter Kategorien von kommunaler Zuständigkeit

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, schlechtes Gleichgewicht der Aussenelemente usw. störend auf die natürliche oder bebaute Umgebung wirkt.

D. Andere inventarisierte Kategorien

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 kantonale 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.

1. Quartierplan (QP) z'Matt

Die Bauzone des Teilgrundstücks Nr. 372 im Gebiet «z'Matt» liegen am Dorfrand bei der Einfahrt nach Bitsch, grenzt an den historischen Weiler «z'Matt» und ist unbebaut.

Art. 12 kRPG, bzw. Art. 9 BZR, befugt die Gemeinde Bitsch für gewisse Gebiete bei Bedarf eine Sondernutzungsplanpflicht (Detail-, Quartier- oder Gestaltungsplan) anzuordnen.

Bei vorliegendem Gebiet begründet sich der Bedarf für einen Quartierplan wie folgt:

- a) Es handelt sich um eine unbebaute Fläche von ca. 2'100 m² angrenzend an einen historischen Weiler.
- b) Die Gemeinde Bitsch ist überdimensioniert (Wohnbauzone) und ist daran das Siedlungsgebiet abzugrenzen (Verpflichtung gemäss Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat vom 01.04.2019)
- c) Das Gebiet am Ortseingang von Bitsch ist exponiert und ein qualitätssicherndes Verfahren drängt sich auf (Studienauftrag oder Wettbewerb) um die Abstimmung der Bebauung auf den angrenzenden Weiler sicherzustellen.
- d) Dieses Gebiet ist nur teilweise erschlossen (Fussweg).

Die Gemeinde Bitsch hat beschlossen, dass für die oben genannte Parzelle ein Quartierplan (QP) erstellt werden muss. Ziel des Quartierplans ist es, die Gesamtheit der Bauten zu planen, um eine hohe Qualität sicherzustellen. Deshalb muss geprüft werden, welche Bebauungsformen sich am besten eignen. Als Mindestinhalt für diesen Quartierplan gilt:

- Art, Zahl, Lage, Grösse und Gestaltung von Bauten und Baugruppen
- Erschliessungen (Strassen, Strom, Telefon, Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser) sowie ein Unterhalts- und ein Beleuchtungskonzept
- Parkplatzkonzept
- Attraktive Fussgänger- und Fahrradverbindungen, sowie die attraktive Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen für den Dorfteil genannt «z'Matt» und in das Dorfzentrum.
- Die versiegelten Böden sind auf ein Minimum zu reduzieren.

2. Quartierplan (QP) «Biel»

Die Parzellen Nr. 177, 1522, 1535, 1536, 1537, 1542 und 1562 in dem Gebiet «Biel» liegen am Dorfrand zwischen Fussballplatz und dem bereits bebauten Quartier «Biel», sind nicht vollständig erschlossen und unbebaut.

Art. 12 kRPG, bzw. Art. 9 BZR, befugt die Gemeinde Bitsch für gewisse Gebiete bei Bedarf eine Sondernutzungsplanpflicht (Detail-, Quartier- oder Gestaltungsplan) anzuordnen.

Bei vorliegendem Gebiet begründet sich der Bedarf für einen Quartierplan wie folgt:

- a) Es handelt sich um eine unbebaute Fläche von ca. 6'100 m² zwischen Fussballplatz und dem bebauten Quartier «Biel».
- b) Die Gemeinde Bitsch ist überdimensioniert (Wohnbauzone) und ist daran das Siedlungsgebiet abzugrenzen (Verpflichtung gemäss Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat vom 01.04.2019)
- c) Das Gebiet weist eine kleinstrukturierte Parzellenstruktur auf und ein qualitätssicherndes Verfahren drängt sich auf (Studienauftrag oder Wettbewerb).
- d) Die hohe Anzahl an kleinen Parzellen verlangt eine Abstimmung der Bebauung auf den angrenzenden Siedlungsperimeter.
- e) Dieses Gebiet ist nur teilweise erschlossen, ein Teil der Parzellen weisst keine Erschliessung auf.

Die Gemeinde Bitsch hat beschlossen, dass für die oben genannten Parzellen ein Quartierplan (QP) erstellt werden muss. Ziel des Quartierplans ist es, die Gesamtheit der Bauten zu planen, um eine hohe Qualität sicherzustellen. Deshalb muss geprüft werden, welche Bebauungsformen sich am besten eignen: Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, oder andere. Als Mindestinhalt für diesen Quartierplan gilt:

- Art, Zahl, Lage, Grösse und Gestaltung von Bauten und Baugruppen
- Erschliessungen (Strassen, Strom, Telefon, Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser) sowie ein Unterhalts- und ein Beleuchtungskonzept
- Parkplatzkonzept (evtl. Tiefgaragen) und Besucher- sowie Behindertenparkplätze
- Heizungsanlage, Abfallbewirtschaftung, Grünflächen mit Verweilzonen und/oder Spielplatz.
- Eventuelle Freihaltezonen.
- Allfällige Etappierungen bei der Bebauung.
- Die versiegelten Böden sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Natur- und Landschaftsinventar > in Erarbeitung

Anhang 7