GEMEINDE UNTERBÄCH

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Urversammlung

Vom Gemeinderat genehmigt am

Der Präsident:	Die Schreiberin:
.....	.....
Dario Zenhäusern	Jeannette Wasmer

Unterbäch, 20. November 2026

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 5
Art. 1 Zweck und Inhalt 5

II. ZONENVORSCHRIFTEN 5

2.1 ÜBERSICHT ÜBER ZONEN UND GEBIETE 5
Art. 2 Zoneneinteilung 5

2.2 BAUZONEN 6
Art. 3 Grundmasse 6
Art. 4 Dorfzone D 6
Art. 5 Strukturerhaltungszone 7
Art. 6 Wohnzonen W2, WG2, W3, W4 7
Art. 7 Gewerbezone Fischzucht G-F 7
Art. 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) A / B / C / D 7
Art. 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Gewerbe ZÖBA B / Gewerbe 8
Art. 10 Zone für touristische Bauten und Anlagen TBA 8
Art. 11 Zone für touristische Bauten und Anlagen und öffentliche Bauten und Anlagen TBA/ZÖBA 9
Art. 12 Freihaltezonen FHZ 9
Art. 13 Verkehrszone innerhalb der Bauzone 9

2.3 LANDWIRTSCHAFTSZONEN 10
Art. 14 Landwirtschaftszone I und II 10

2.4 SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE 10
Art. 15 Natur- und Landschaftsschutzzonen von nationaler Bedeutung 10
Art. 16 Natur- und Landschaftsschutzzonen von regionaler und lokaler Bedeutung 11
Art. 17 Geschützte Objekte von nationaler, regionaler/kantonaler und lokaler/kommunaler Bedeutung des baulichen Erbes 11

2.5 WEITERE ZONEN 12
Art. 18 Zone für Sport und Erholung SE 12
Art. 19 Deponiezone 12
Art. 20 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone 13
Art. 21 Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN 13
Art. 22 Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN - Kulturerbe 13

2.6 ZONEN UND GEBIETE NACH SPEZIALGESETZGEBUNG 13
Art. 23 Waldareal 13
Art. 24 Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Alleen 14
Art. 25 Grundwasserschutzzonen und –areale 14
Art. 26 Gewässer und ihre Ufer 14
Art. 27 Gewässerraum 14
Art. 28 Suonen 15

Art. 29 Archäologische Schutzbereiche 15
Art. 30 Historische Verkehrswege 15
Art. 31 Naturgefahrenzonen 15

2.7 ÜBERLAGERNDE ZONEN 16
Art. 32 Skisportzone 16
Art. 33 Zone für Seilbahnen (öffentlicher Verkehr) 17

2.8 FLÄCHENBEZOGENE FESTLEGUNG 17
Art. 34 Bereiche mit Planungspflicht 17

III. BAUVORSCHRIFTEN 17

3.1 ALLGEMEINES 17
Art. 35 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen 17

3.2 ABSTÄNDE UND BAULINIEN 18
Art. 36 Grenz- und Gebäudeabstand 18
Art. 37 Grosser und kleiner Grenzabstand 18
Art. 38 Abstände bei An- und Kleinbauten 18
Art. 39 Strassenbaulinien 18
Art. 40 Baulinie der Sesselbahnen 19
Art. 41 Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen 19

3.3 GEBÄUDEMASSE 19
Art. 42 Begriffe und Festlegung 19
Art. 43 Höhenmasse 19
Art. 44 Längenmasse 19
Art. 45 Aneinander gebaute Baukörper 20

3.4 DACHGESTALTUNG 20
Art. 46 Bedachung 20
Art. 47 Dachaufbauten 20
Art. 48 Schneefangvorrichtungen 20

3.5 ANTENNEN, REKLAMEN UND SOLARANLAGEN 21
Art. 49 Antennen 21
Art. 50 Reklamen 21
Art. 51 Solaranlagen 21

3.6 VERKEHRSANLAGEN 22
Art. 52 Parkierung 22
Art. 53 Ausfahrten, Garagenvorplätze 22
Art. 54 Private Strassen, Wege 23
Art. 55 Dach- und Meteorwasser 23

3.7 EINORDNUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG 24
Art. 56 Bauberatung 24
Art. 57 Einordnung, Erscheinungsbild und Umgebungsgestaltung 24

Art. 58 Einfriedungen und Mauern 24
Art. 59 Lagerung im Freien 24

IV. BAUBEWILLIGUNG UND BAUPOLIZEI 25
Art. 60 Verfahren 25
Art. 61 Anschluss Trinkwasser und Abwasser 25
Art. 62 Meldepflicht; Baukontrolle 25
Art. 63 Benützung öffentlichen Bodens 26
Art. 64 Baupolizei 26
Art. 65 Kosten 26

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 27
Art. 66 Inkrafttreten 27

ANHANG:

Anhang I **Materielle Bauvorschriften**
Tabelle der Grundmasse und materiellen Vorschriften

Anhang II **Schützenswerte und ortsbildprägende Objekte**
Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Inhalt

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement enthält die ergänzenden Bestimmungen zum kantonalen und eidgenössischen Raumplanungs- und Baurecht. Die Anhänge sind integrierende Bestandteile des vorliegenden Reglements.

Das Reglement ist auf alle Planungs- und Bauangelegenheiten auf dem Gebiet der Gemeinde anwendbar. Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 ÜBERSICHT ÜBER ZONEN UND GEBIETE

Art. 2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

	Bauzonen	*Bezeichnung*
	Dorfzone	D
	Strukturerhaltungszone	S
	Wohnzone W2, WG2, W3, W4	W2/ WG2/ W3/ W4
	Gewerbezone Fischzucht	G-F
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZÖBA
	Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen und Gewerbe	ZÖBA B/Gewerbe
	Zone für touristische Bauten und Anlagen	TBA
	Zone für touri. Bauten u. Anlagen und öffentl. Bauten u. Anlagen	TBA/ZÖBA
	Freihaltezonen	FHZ
	Verkehrszone innerhalb der Bauzone	
B)	*Landwirtschaftszonen*	
	Landwirtschaftszone 1. Priorität	LZ I
	Landwirtschaftszone 2. Priorität	LZ II
C)	*Schutzzonen*	
	Landschafts- und Naturschutzzonen	SZ
	Ortsbildschutzzonen	
D)	*Weitere Zonen*	
	Zone für Sport und Erholung	SE
	Deponiezone	DZ
	Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	VZ
	Zone mit späterer Nutzungszulassung	ZSN
	Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN – Kulturerbe	ZSN-K

E) Zonen und Gebiete nach Spezialgesetzgebung

Waldareal	WD
Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Alleen	
Grundwasserschutzzonen und –areale	GSZ
Gewässer und ihre Ufer	
Gewässerraum	GWR
Suonen	
Archäologische Schutzbereiche	
Historische Verkehrswege	IVS
Naturgefahrenzonen	NAGE

F) Überlagernde Zonen

Skisportzone
Zone für Seilbahnen

G) Flächenbezogene Festlegungen

Bereiche mit Planungspflicht	DNP

2.2 BAUZONEN

Art. 3 Grundmasse

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

Art. 4 Dorfzone D

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

Besondere Bestimmungen:

- Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Volumen, Typologie, Konstruktionsweise, Materialisierung, Farbgebung und Gestaltung (Dach, Fassaden, Fenster, Aussenräume) in die bebaute und unbebaute Umgebung einzugliedern.

Art. 5 Strukturerhaltungszone

Die Strukturerhaltungszone umfasst die ehemaligen Ferienhauszonen. Der Zweck der Zone besteht in der Erhaltung der bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstruktur. Neubauten sind nicht zugelassen.

Besondere Bestimmungen:

- Änderungen an Bauten und Anlagen sowie Um- und Anbauten und Ersatzbauten haben sich am Bestand zu orientieren und sich in die bebaute und unbebaute Umgebung einzugliedern.
- Die Erschliessungskosten gehen zulasten der Grundeigentümer.
- Die Versorgung durch öffentliche Dienste, insbesondere der Kehrichtabfuhr, Schneeräumung, usw. kann von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig gemacht werden.

Art. 6 Wohnzonen W2, WG2, W3, W4

Die Wohnzonen W2, W3 und W4 sind für Wohnhäuser sowie nicht störende Betriebe bestimmt.

Besondere Bestimmungen:

- Die Wohn- und Gewerbezone WG2 im Gebiet «Chumpbord» ist für Wohnhäuser sowie mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.

Art. 7 Gewerbezone Fischzucht G-F

Die Gewerbezone ist ausschliesslich für den Betrieb einer Fischzucht bestimmt.

Besondere Bestimmungen:

- Die Umgebung und Bepflanzung müssen sorgfältig gestaltet werden. Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil jeder gewerblichen Baute und Anlage.

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

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

Es werden folgende Zonen unterschieden:

- Die **ZÖBA A,** für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt, ist vorbehalten für:
  a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Kirchen, Schulen, Pflegeeinrichtungen, Verwaltungen usw.
  b) halböffentliche oder private Bauten von hohem öffentlichem Interesse wie Altersheime, geschützte Wohnungen, usw.

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

Besondere Bestimmungen:

- Für diese Flächen kann bei Bedarf und zu gegebener Zeit ein Enteignungsgesuch nach geltendem Recht eingereicht werden.
- Das Mass der Nutzung richtet sich nach der spezifischen Zweckbestimmung der öffentlichen Einrichtungen und dem jeweiligen Bedarf der Bebauung und Nutzung.
- Bei der Dimensionierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen ist auf eine gute Eingliederung in den Bestand der angrenzenden Zonen zu achten.

Art. 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Gewerbe ZÖBA B / Gewerbe

Diese Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen der ZÖBA B und für Gewerbebauten bestimmt.

Es gelten die generellen und besonderen Bestimmungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 8).

Art. 10 Zone für touristische Bauten und Anlagen TBA

Die Zone ist für touristische Bauten und Anlagen wie Bahnen, Restaurants, betriebsbedingte Einrichtungen und Einstellräume sowie Anlagen für den Sommer- und Wintersport bestimmt.

Besondere Bestimmungen:

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

Art. 11 Zone für touristische Bauten und Anlagen und öffentliche Bauten und Anlagen TBA/ZÖBA

Die Zone ist für touristische sowie für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (ZÖBA A) bestimmt.

Besondere Bestimmungen:

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

Art. 12 Freihaltezonen FHZ

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

Art. 13 Verkehrszone innerhalb der Bauzone

Die «Verkehrszone innerhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb der Bauzone wie Kantons- und Gemeindestrassen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

In diesen Zonen sind auch öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, die einen engen Zusammenhang mit der Verkehrsinfrastruktur haben (z.B. Container für die Abfallsammlung).

Besondere Bestimmungen:

- Auf der Brandstrasse erfolgt ab der Barriere «Salzgäba» vom 1. November bis zur Freigabe der Strasse im Frühling kein Winterdienst.
- Der betreffende Strassenabschnitt ist grundsätzlich vom 1. Dezember bis zum 1. April für den allgemeinen motorisierten Verkehr gesperrt. Bei früherem Schneefall oder früherem Beginn der technischen Beschneiung gilt die Sperre bereits ab diesem Zeitpunkt.
- Bei fehlender Schneedecke oder eingestelltem Wintersportbetrieb kann der Gemeinderat die Sperre vorübergehend oder vorzeitig aufheben, sofern die Strassen- und Sicherheitsverhältnisse dies zulassen und keine Konflikte mit anderen Nutzungen entstehen. Auch bei einer solchen Öffnung erfolgt kein Winterdienst. Eine erneute Sperrung sowie eine Verlängerung über den 1. April hinaus bleiben aufgrund der Schnee-, Betriebs- und Sicherheitsverhältnisse vorbehalten. Die Öffnung und Sperrung werden durch die zuständige Behörde bekannt gegeben.

2.3 LANDWIRTSCHAFTSZONEN

Art. 14 Landwirtschaftszone I und II

Die Landwirtschaftszone I umfasst Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind. Die Flächen sind insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion, dem Obst- und Gartenbau sowie der Förderung der Biodiversität vorbehalten.

Die Landwirtschaftszone II umfasst Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen und den Erhalt von offenen Landschaften ermöglichen.
Bauten und Anlagen sowie deren Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau sind nach Massgabe der bundes- und kantonalrechtlichen Vorschriften zulässig.

Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

2.4 SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

Art. 15 Natur- und Landschaftsschutzzonen von nationaler Bedeutung

a) Trockenwiesen und -weiden (TWW) von nationaler Bedeutung

Die Objekte des Inventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sind über die Bundesverordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung vom 13. Januar 2010 geschützt. Die TWW 7072 «Undri Bächi» sind unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Land- und Waldwirtschaft ungeschmälert zu erhalten und zu fördern.

Das Schutzziel umfasst die Erhaltung und Förderung der spezifischen Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer ökologischen Grundlagen, die Erhaltung der für die Trockenwiesen typischen Eigenart, Struktur und Dynamik sowie einer nachhaltig betriebenen Land- und Waldwirtschaft.

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

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

Art. 16 Natur- und Landschaftsschutzzonen von regionaler und lokaler Bedeutung

a) Naturschutzzonen NSZ

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

Bauten und Anlagen sind untersagt, ausser sie sind zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig und stehen nicht im Widerspruch zu den Schutzzielen. Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

Die Bedeutung, die Schutzwürdigkeit, das Schutzziel und die Massnahmen für die im Zonennutzungsplan ausgeschiedenen Naturschutzzonen sind in den entsprechenden Objektblättern im Bericht zu den Schutzzonen festgehalten.

b) Landschaftsschutzzonen LSZ

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

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.
Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der halboffenen Landschaften ist nach Möglichkeit zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen der zuständigen Behörde Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Bedeutung, die Schutzwürdigkeit, das Schutzziel und die Massnahmen für die im Zonennutzungsplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzzonen sind in den entsprechenden Objektblättern im Bericht zu den Schutzzonen festgehalten.

Art. 17 Geschützte Objekte von nationaler, regionaler/kantonaler und lokaler/kommunaler Bedeutung des baulichen Erbes

Objekte, die vom Bund als von nationaler Bedeutung eingestuft und vom Staatsrat unter Schutz gestellt wurden, sowie Objekte, die als von regionaler/kantonaler Bedeutung eingestuft und vom Staatsrat unter Schutz gestellt wurden und im Inventar des baulichen Erbes (Objektblätter) aufgeführt sind, sind geschützt.

Die von der Gemeindebehörde als von lokaler/kommunaler Bedeutung eingestuften und vom Staatsrat genehmigten Objekte, die im Inventar des baulichen Erbes (Übersichtsplan, Objektblätter) aufgeführt sind, sind geschützt.

Die im beigefügten Dokument «Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften» enthaltenen Vorschriften legen fest, welche Nutzungen und Änderungen bei diesen Objekten zulässig sind. Sie sind mit hinweisendem Charakter im Anhang aufgeführt.

Alle weiteren Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erhaltung dieses Erbes werden durch die einschlägigen Gesetze und die entsprechenden Entscheide des Staatsrats geregelt.

2.5 WEITERE ZONEN

Art. 18 Zone für Sport und Erholung SE

Diese Zone dient der Errichtung von Bauten und Anlagen für die Ausübung von Sport und Freizeitaktivitäten.

Besondere Bestimmungen:

- Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Ausübung der Sport- oder Freizeitaktivität notwendig sind.
- Das Mass der Nutzung richtet sich nach der jeweiligen Zweckbestimmung der Einrichtung für Sport und Erholung und dem jeweiligen Bedarf der Nutzung und Bebauung.
- Terrainveränderungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.
- Eine gute Integration der neuen Bauten und Anlagen in die Landschaft und das Gelände und in den Bestand der angrenzenden Zonen ist sicherzustellen.

Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

Art. 19 Deponiezone

Die Deponiezone umfasst Flächen, die zur Verwertung und Ablagerung von Material in einer Deponie des Typs A bestimmt sind. Die Art und Menge des erlaubten Materials sowie die Form der Materialablagerung richten sich nach den Bestimmungen der dafür notwendigen Bau- und Betriebsbewilligung. Zuständig für die Erteilung der Bau- und Betriebsbewilligung ist der Kanton. Die Gemeinde erlässt die entsprechenden Betriebsvorschriften.

Besondere Bestimmungen:

- Für die Deponiezone «Capetsch» ist in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bürchen und der zuständigen kantonalen Dienststelle ein Detailnutzungsplan sowie ein Betriebsreglement zu erstellen.

Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV (ES IV) gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

Art. 20 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone

Die «Verkehrszone ausserhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzone wie Kantons- und Gemeindestrassen, öffentliche Parkplätze und Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

In diesen Zonen sind auch öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, die einen engen Zusammenhang mit der Verkehrsinfrastruktur haben (z. B. Salzsilos).

Die Bestimmungen über die Wintersperre und den Winterdienst der Brandstrasse gemäss Art. 13 gelten auch für den betroffenen Strassenabschnitt ausserhalb der Bauzone.

Art. 21 Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN

Die Zone mit späterer Nutzungszulassung umfasst Grundstücke, die noch keiner definitiven Nutzung zugewiesen wurden.

Die Zone mit späterer Nutzungszulassung ist ein Nichtbaugebiet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach Massgabe des Bundesrechtes erneuert, geändert, erweitert oder wiederaufgebaut werden. Bewilligungsbehörde ist die kantonale Baukommission

Im Falle eines nachgewiesenen Bedarfs kann die Zuweisung in die Bauzone erfolgen, wofür eine Anpassung des Zonennutzungsplans nach den Vorschriften des kantonalen Rechts erforderlich ist.

Art. 22 Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN - Kulturerbe

Diese Zone bezeichnet jene Gebiete, welche als Erhaltungs- oder Maiensässzonen bzw. Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind.

Die definitive Zonenzuweisung erfolgt gemäss den im kantonalen Richtplan festgelegten Kriterien. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

Die Zone mit späterer Nutzungszulassung ist ein Nichtbaugebiet. Bestehende Bauten dürfen in Übereinstimmung mit den geltenden kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen erneuert, geändert und wieder aufgebaut werden.

2.6 ZONEN UND GEBIETE NACH SPEZIALGESETZGEBUNG

Art. 23 Waldareal

Flächen, die aufgrund der Bestockung und der Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch das Waldgesetz geschützt. Das Waldareal ist im Zonennutzungsplan mit hinweisendem Charakter dargestellt.

Im Bereich der Bauzone ist der Wald aufgrund des Waldkatasters definitiv festgelegt.

Art. 24 Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Alleen

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

Hecken und Feldgehölze, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, gelten gemäss dem Natur- und Heimatschutzgesetz als besonders schützenswerte Lebensräume.

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

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

Art. 25 Grundwasserschutzzonen und –areale

Die Abgrenzung der Grundwasserschutzzonen und -areale (Pläne und Vorschriften) unterliegt der Spezialgesetzgebung. Die Grundwasserschutzzonen und -areale werden als Hinweis auf den Zonennutzungsplan übertragen.

Die Schutzzonen sind unterteilt in die Zone S1 (Fassungsbereich), die Zone S2 (engere Schutzzone) und die Zonen S3 (weitere Schutzzone) sowie die Grundwasserschutzareale.

Die Vorschriften zu den Plänen legen die Beschränkungen der Bodennutzung und der Tätigkeiten fest, damit die Qualität des für die Trinkwasserversorgung verwendeten Wassers nicht beeinträchtigt wird.

Art. 26 Gewässer und ihre Ufer

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

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

Art. 27 Gewässerraum

Die Abgrenzung des Gewässerraums (Pläne und Vorschriften) unterliegt der Spezialgesetzgebung. Der Gewässerraum wird als Hinweis auf den Zonennutzungsplan übertragen.

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

Art. 28 Suonen

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

Art. 29 Archäologische Schutzbereiche

Die vom Staatsrat genehmigten archäologischen Schutzbereiche bezeichnen Bereiche, für welche die Wahrscheinlichkeit der Präsenz von archäologischen Funden besonders hoch ist und die aus diesem Grund geschützt werden. Sie sind als Hinweis auf dem Zonennutzungsplan aufgeführt.

Um eine irreversible Zerstörung des archäologischen Erbes zu vermeiden, müssen Bauvorhaben mit und ohne Baubewilligungspflicht (einschliesslich Sondierungen, Bohrungen, Gräben für Werkleitungen, Strassenbauten usw.), die Terrainveränderungen bewirken oder spätere Ausgrabungen verunmöglichen, der zuständigen kantonalen Fachstelle mindestens zwei Wochen vor dem Eingriff gemeldet werden, damit diese Behörde sie überwachen kann.

Die Bestimmungen und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erhaltung des archäologischen Erbes werden durch die einschlägigen Gesetze und die entsprechenden Entscheide des Staatsrats geregelt.

Art. 30 Historische Verkehrswege

Die Merkmale der historischen Verkehrswege, die aus dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS) hervorgehen und im Zonennutzungsplan (ZNP) vermerkt sind, nämlich der Verlauf, der Charakter und die historische Substanz, müssen erhalten bleiben. Sie sind als Hinweis im Zonennutzungsplan aufgeführt.

Alle weiteren Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erhaltung dieses Erbes werden durch die einschlägigen Gesetze und die entsprechenden Entscheide des Staatsrats geregelt.

Art. 31 Naturgefahrenzonen

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

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

Für alle Bauvorhaben oder Anlagen, die sich in einer Gefahrenzone mit erheblicher Gefahr (rote Gefahrenzone) und mittlerer Gefahr (blaue Gefahrenzone) befinden, ist eine Vormeinung der zuständigen kantonalen Dienststelle erforderlich.

2.7 ÜBERLAGERNDE ZONEN

Art. 32 Skisportzone

Die Skisportzone umfasst jene Gebiete, die für die Ausübung des Ski- und Schneesportes geeignet und für diesen Nutzungszweck bestimmt sind.

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone sind Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Schneesport dienen, namentlich Transportanlagen, betriebsbedingte Gebäude wie Kassagebäude, Unterstände für Pistenfahrzeuge und Material sowie Beschneiungsanlagen.
- Restaurants und Buvettes sind zulässig, sofern ein Bedürfnis und die Standortgebundenheit nachgewiesen werden können und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- Im Bereich der Pisten und Loipen für Schneesport sind oberirdische Bauten, Veränderungen der Oberflächengestalt, feste Einzäunungen, Lagerplätze sowie weitere Massnahmen, die ein Anlegen der Piste behindern, untersagt. Einwachsende Sträucher und Bäume können vom Pistenunterhaltsdienst entfernt werden.
- Notwendige Einfriedungen müssen so ausgeführt werden, dass sie während der Wintermonate demontiert werden können. Es dürfen keine Umgebungsmauern erstellt werden.
- Die technische Beschneiung der Skipisten ist in der «Skisportzone technisch beschneit» gestattet. Dabei sind die gesetzlichen Bewilligungsverfahren, die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Grundsätze sowie das Vorgehen des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen.
- Die zulässige Art der Nutzung, Erschliessung und technischen Ausstattung des Pistennetzes wird in einem Erschliessungsplan geregelt. Die Realisierung von Ausbau- und Erschliessungsprojekten unterliegt der Spezialgesetzgebung.
- Die landwirtschaftliche Grundnutzung darf durch die Einrichtungen für den Schneesport nicht behindert werden.

Art. 33 Zone für Seilbahnen (öffentlicher Verkehr)

Diese Zone ist für den Bau von Seilbahnen des öffentlichen Verkehrs vorgesehen.

Die Bewilligung von Seilbahnen wird durch die Spezialgesetzgebung geregelt.

Je nach Art der Seilbahnanlagen und sofern das von der zuständigen Behörde bewilligte Bauprojekt dies erfordert, können Beschränkungen des Privateigentums auferlegt werden, insbesondere:

- Einschränkung der Aussicht,
- Einschränkung der überbaubaren Fläche oder der Dimensionen des Baukörpers (Ausrichtung, Höhe),
- Verbot der Errichtung von Gebäuden und Anlagen,
- Pflicht, das Zurückschneiden von Pflanzen zu dulden, die den Bau und Betrieb der Seilbahnanlage behindern,
- bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Brandschutz (Wärmebelastung),
- eingeschränkte Lagerungsmöglichkeiten (Ort, Menge/Volumen, Art).

Alle Aktivitäten (Grabarbeiten, Terrainänderungen, Lagerungen usw.), die sich auf die Sicherheit der Seilbahnanlage auswirken können, benötigen eine Bewilligung der zuständigen Behörden.

2.8 FLÄCHENBEZOGENE FESTLEGUNG

Art. 34 Bereiche mit Planungspflicht

Der im Zonennutzungsplan definierte Bereich mit Planungspflicht betrifft die Deponiezone «Capetsch». Im Rahmen eines Detailnutzungsplans ist die Anordnung der Anlagen und die detaillierte Bodennutzung festzulegen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

3.1 ALLGEMEINES

Art. 35 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen

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

Die in diesem Reglement erlassenen Bestimmungen dienen dem Vollzug des kantonalen Baurechtes, welches, unter Vorbehalt des Bundesrechtes, diesem Reglement stets vorgeht.

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

3.2 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

Art. 36 Grenz- und Gebäudeabstand

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

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

Art. 37 Grosser und kleiner Grenzabstand

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

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

Baulinien ersetzen den Grenzabstand.

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

Vorbehalten bleiben die spezifischen Vorschriften der Strassen- und Baugesetzgebung betreffend die vorspringenden Gebäudeteile sowie die energietechnischen Bauvorschriften des kantonalen Rechtes.

Art. 38 Abstände bei An- und Kleinbauten

Bei Anbauten und Kleinbauten ist ein Grenzabstand von 2.0 Metern unter Vorbehalt der Abstände gemäss VKF-Brandschutzrichtlinien einzuhalten.

Art. 39 Strassenbaulinien

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

Art. 40 Baulinie der Sesselbahnen

Im Bereich der Baulinien der Sesselbahnen sind die Überfahrt; die oberirdische Durchleitung von Kabeln, der Bau von Masten und anderer Tragkonstruktionen sowie die notwendigen Terrainveränderungen erlaubt. Ebenfalls erlaubt ist der Zugang für Bau und Unterhalt sowie aus Sicherheitsgründen.

Im Perimeter der Baulinien können je nach Seilbahntyp Beeinträchtigungen in Bezug auf die Sicht, die Grundfläche und das Lichtraumprofil der Bauten und die Lagerung von Materialien auftreten. Allenfalls können Massnahmen für den baulichen Brandschutz verlangt werden.

Sämtliche Eingriffe (Abgrabungen, Terrainveränderungen, Lagerung von Materialien, usw.) bedürfen einer Baubewilligung der zuständigen Behörde.

Art. 41 Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen

Vorbehalten bleiben die in anderen Gesetzen festgelegten Abstände und Freiräume, insbesondere im Bereich des Brandschutzes, des Forst- oder Gewässerschutzrechtes.

3.3 GEBÄUDEMASSE

Art. 42 Begriffe und Festlegung

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

Art. 43 Höhenmasse

Es wird eine Gesamthöhe mit Aushub festgelegt. Im Anhang I dieses Reglements sind die maximalen Masse pro Zone aufgeführt.

Art. 44 Längenmasse

Die Länge des Erdgeschosses darf auf einer der Gebäudeseiten die zulässige Gebäudelänge um maximal 4.0 m überschreiten.

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

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

Art. 45 Aneinander gebaute Baukörper

Gestaffelte Baukörper müssen in der Höhe oder im Grundriss mindestens 1.5 Meter gegeneinander versetzt sein. Eine gute Integration in die bestehende Baustruktur muss gewährleistet sein.

3.4 DACHGESTALTUNG

Art. 46 Bedachung

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung hat in der Regel 40% - 60% zu betragen.

Flachdächer können nur in begründeten Fällen wie für kleinere eingeschossige Gebäude und Anbauten oder für Zweckbauten im öffentlichen Interesse bewilligt werden.

Die Gebäude sind mit ortsangepassten Dachmaterialien zu decken. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien (z.B. kleinformatige Aluminium- beziehungsweise Blechpaneele) in dunkler Farbe zu verwenden. Für landwirtschaftliche Bauten und Gewerbebauten sind Bedachungen in Blech in Anthrazitfarbe gestattet.

Art. 47 Dachaufbauten

Auf geschützten Baudenkmälern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gestattet. Kleine Dachfenster sind zulässig, soweit sie mit den massgebenden Erhaltungsvorschriften vereinbar sind. Die Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.

In den übrigen Dorf- und Wohnzonen sind Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte vorbehaltlich der Erhaltungsvorgaben gestattet. Sie sind in der Regel klein zu halten und zurückversetzt vom Dachrand und First vorzusehen. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mindestens 2.0 m betragen.

Art. 48 Schneefangvorrichtungen

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.

3.5 ANTENNEN, REKLAMEN UND SOLARANLAGEN

Art. 49 Antennen

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

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

Art. 50 Reklamen

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

- Gestaltung, Grösse, Farbe und Schriftgrösse der Reklamen dem Gebäude und der Umgebung anzupassen.
- Reklamen in die bestehenden Fassadenflächen zu integrieren. Auf Dachwerbung und die Mehrfachnennung auf derselben Fassadenseite ist im Regelfall zu verzichten.
- Plakate nur an den von der Gemeinde bezeichneten Standorten anzubringen.
- Beleuchtungen für Werbung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr auszuschalten. Ausnahmen sind möglich, insbesondere im Zusammenhang mit öffentlichen Betriebszeiten.

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

Art. 51 Solaranlagen

Solaranlagen auf geschützten Bauten in der Dorfzone sowie auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung sind bewilligungspflichtig.

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

Die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

3.6 VERKEHRSANLAGEN

Art. 52 Parkierung

Bei Neuerstellung, Erweiterung oder Zweckänderung einer baulichen Anlage ist auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Garagen oder Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu errichten. Dabei ist in der Regel ein Parkplatz zu schaffen:

- pro Wohnung;
- pro 2 Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes;
- pro 10 m^2 Restaurationsfläche (ohne Küche, Nebenräume und Gartenterrasse);
- pro 25 - 50 m^2 Bruttogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumsandrangs, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.
- Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) dienen der Bewilligungsbehörde als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

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

Können keine Parkplätze bereitgestellt werden, kommen die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung zur Anwendung, wonach eine Beitragsleistung (Art. 215 ff StrG) zur Einrichtung gemeinschaftlich genutzter Parkplätze bzw. öffentlicher Parkplätze oder Parkhäuser erhoben werden kann. Die Parkplatzersatzgebühr wird vom Gemeinderat gestützt auf die Kriterien in Art. 221a Abs.2 StrG festgelegt und beträgt zwischen Fr. 5‘000.00 und 10‘000.00.

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

Art. 53 Ausfahrten, Garagenvorplätze

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

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

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Bei Kantonstrassen ist ein Abstand von 6.0 m einzuhalten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 54 Private Strassen, Wege

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

Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

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

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

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

Art. 55 Dach- und Meteorwasser

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

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

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

3.7 EINORDNUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 56 Bauberatung

Der Gemeinderat kann Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Begleitung von Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einordnung von Bauten und der Gestaltung beiziehen.

Art. 57 Einordnung, Erscheinungsbild und Umgebungsgestaltung

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

Bei Bauvorhaben sind die vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassaden und Aussenräume auf das Orts- und Strassenbild abzustimmen. Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die erforderlichen Gestaltungsunterlagen sowie Material- und Farbmuster verlangen und im Rahmen des übergeordneten Rechts verhältnismässige Auflagen zur Gestaltung von Fassaden, Vorplätzen, Belägen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen verfügen.

Mauern sind zurückhaltend einzusetzen und sie sind aus Naturstein, Steinkörben oder Sichtbetonmauern zu konstruieren.

Die Versiegelung von Aussenflächen (Asphaltierung/ Betonierung) ist auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 58 Einfriedungen und Mauern

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

Einfriedungen und Mauern dürfen an der Grenze die Höhe von 1.50 Metern nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden und der Nutzen nachgewiesen ist. Die Vorschriften der Strassengesetzgebung insbesondere betreffend Mauern und Zäune, Hecken und Bäume bleiben vorbehalten.

Art. 59 Lagerung im Freien

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

IV. BAUBEWILLIGUNG UND BAUPOLIZEI

Art. 60 Verfahren

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

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

Art. 61 Anschluss Trinkwasser und Abwasser

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

Farben:	Trinkwasser:	blau
	Schmutzwasser:	rot
	Oberflächenwasser	grün

Verwiesen wird auf die entsprechenden kommunalen Reglemente.

Art. 62 Meldepflicht; Baukontrolle

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

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

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

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

Art. 63 Benützung öffentlichen Bodens

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

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

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

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

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

Art. 64 Baupolizei

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

Art. 65 Kosten

Die Verfahrenskosten sind in der kantonalen Gesetzgebung geregelt, insbesondere deren Erhebung, Tragung und Bevorschussung.

Die Kosten setzen sich zusammen aus den Gebühren und anderen Auslagen. Die Gebühren für die Tätigkeit der Gemeinde können zwischen 100.00 Franken und maximal 3'000.00 Franken pro erteiltem Bauentscheid betragen. Bei der Festsetzung der Gebühren ist der Bausumme, dem Aufwand und der Komplexität Rechnung zu tragen. Hinsichtlich der anderen Auslagen wird auf die kantonale Gesetzgebung verwiesen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 66 Inkrafttreten

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

Unterbäch, 20.11.2026

ANHÄNGE

ANHANG I

Tabelle der Grundmasse und materiellen Vorschriften:

Zone	Gh+Ah (m)	GL (m)	kA (m)	gA (m)	GA (m)	Bau-weise	ES
Dorfzone D	13.00	14.00	1/3 Fh; 3.00 m	-	BSV-VKF	offen	II
Strukturerhaltungs-zone	9.00	10.00	1/3 Fh; min. 3.00 m	0.7 Fh; min. 4.00 m	BSV-VKF	offen	II
Wohnzone W2	11.50	12.00	1/3 Fh; min. 3.00 m	0.7 Fh; min. 5.00 m	BSV-VKF	offen / gestaffelt	II
Wohn- und Gewerbe-zone WG2	11.50	12.00	1/3 Fh; min. 3.00 m	0.7 Fh; min. 5.00 m	BSV-VKF	offen / gestaffelt	III
Wohnzone W3	15.00	18.00	1/3 Fh; min. 3.00 m	0.7 Fh; min. 6.00 m	BSV-VKF	offen / gestaffelt	II
Wohnzone W4	17.00	20.00	1/3 Fh; min. 3.00 m	0.7 Fh; min. 8.00 m	BSV-VKF	offen	II
Gewerbezone Fisch-zucht G-F	7.00	18.00	1/3 Fh; min. 3.00 m	1/3 Fh; min. 3.00 m	BSV-VKF	offen / geschl.	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA und Gewerbe	11.50	20.00	1/3 Fh; min. 3.00 m	1/3 Fh; min. 3.00 m	BSV-VKF	offen / geschl.	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	-	-	1/3 Fh; min. 3.00 m	1/3 Fh; min. 3.00 m	BSV-VKF	offen / geschl.	II / III
Zone für touristische Bauten und Anlagen TBA	-		1/3 Fh; min. 3.00 m	1/3 Fh; min. 3.00 m	BSV-VKF	offen / geschl.	III
Zone für touristische Bauten und Anlagen und öffentliche Bau-ten und Anlagen TBA-ZÖBA	-	-	1/3 Fh; min. 3.00 m	1/3 Fh; min. 3.00 m	BSV-VKF	offen / geschl.	II
Zone für Sport und Erholung SE	-	-	1/3 Fh; min. 3.00 m	1/3 Fh; min. 3.00 m	BSV-VKF	-	III

Abkürzungen:

Gh+Ah	=	Gesamthöhe mit Aushub
GL	=	Gebäudelänge max.
Fh	=	Fassadenhöhe gemäss Definition IVHB
kA	=	kleiner Grenzabstand
gA	=	grosser Grenzabstand
GA	=	Gebäudeabstand
BSV-VKF	=	Brandschutzvorschriften gemäss VKF
ES	=	Lärmempfindlichkeitsstufe

ANHANG II

Schützenswerte und ortsbildprägende Objekte
Bewertungsstufen und allgemeine Erhaltungsvorschriften

A. Schutzwürdige Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung

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 Dienststellen erforderlich.

B. Schutzwürdige Objekte von kommunaler Bedeutung

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 (Dach und Fassaden) sowie der Innensubstanz.

Abbruch nicht erlaubt.

4+ gut integriert (Volumen / Substanz):

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

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

Abbruch nicht erlaubt.

4 gut integriert (Volumen):

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

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

C. Andere inventarisierte Objekte von kommunaler Bedeutung

5 Bewertung ausstehend:

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

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

6 nicht interessant:

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

7 störend:

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

D. Andere 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 Dienstelle 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.