

BZR

Bau- und Zonenreglement

Beschlossen vom Gemeinderat am _____

Publiziert im Amtsblatt vom 18. Juli 2025

Gemeinde Turtmann-Unterems

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Mitwirkung

Die Gemeinde Turtmann-Unterems 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	8
a) <i>Nutzungs- und Zonennutzungspläne NP / ZNP</i>	8
b) <i>Bau- und Zonenreglement BZR</i>	8
c) <i>Übergeordnetes Recht</i>	8
d) <i>Nachbarrecht des Zivilrechts</i>	8
I. Allgemeine Bestimmungen	9
Art. 1 Zweck und Inhalt (alt Art. 1 Turtmann / alt Art. 1 Unterems)	9
Art. 2 Zuständigkeit und Vollzug (alt Art. 2 Turtmann / alt Art. 1 Unterems)	9
Art. 3 Verantwortung (alt Art. 3 Turtmann / alt Art. 2 Unterems)	9
II. Raumplanung	10
1. Allgemeines	10
Art. 4 Kommunale Raumplanungsinstrumente (alt Art. 24 Turtmann / alt Art. 13/14 Unterems)	10
Art. 5 Aktive Bodenpolitik (neu)	10
2. Ausgleich des Mehrwerts (Mehrwertabgabe)	11
Art. 6 Ausgleich des Mehrwerts aufgrund von Raumplanungsmassnahmen (neu)	11
Art. 7 Kommunaler Ausgleichsfonds (neu)	11
3. Inhalt der Nutzungspläne	11
Art. 8 Zonennutzungsplan (ZNP) (alt Art. 25 Turtmann / alt Art. 13 Unterems)	11
Art. 9 Sondernutzungspläne (SNP) (alt Art. 29 Turtmann)	11
Art. 10 Entwicklungssperimeter (neu)	13
Art. 11 Kommunaler und interkommunaler Richtplan (alt Art. 26 Turtmann / alt Art. 14 Unterems) ..	14
4. Kapitel Erschliessung	14
Art. 12 Erschliessung / Erschliessungsprogramm (alt Art. 28, 41, 42 Turtmann / alt Art. 14, 21 Unterems)14	
Art. 13 Landumlegung und Grenzregulierung (alt Art. 43 Turtmann / alt Art. 21 Unterems)	15
Art. 14 Baulinien und Baulinienabstände (alt Art. 64 Turtmann / alt Art. 32 Unterems)	15
Art. 15 Baulinie für Seilbahnen (neu)	15
5. Kapitel Zonenreglementierung	16
Art. 16 Liste der Bereiche und Zonen (alt Art. 69 Turtmann / alt Art. 13 Unterems)	16
A. Bauzonen	17
Art. 17 Dorfkernzone D (alt Art. 70 Turtmann / alt Art. 37 Unterems)	17
Art. 18 Wohnzone W2 (alt Art. 71 Turtmann / alt Art. 39 Unterems)	18
Art. 19 Wohn- und Gewerbezone WG2 (neu)	18
Art. 20 Wohnzone W3 (alt Art. 72 Turtmann)	19
Art. 21 Wohn- und Gewerbezone WG3 (alt Art. 72 Turtmann)	19
Art. 22 Wohnzone W4 (alt Art. 73 Turtmann)	19

Art. 23	Industriezone I (alt Art. 75 Turtmann)	20
Art. 24	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA A / B / C / D / S (alt Art. 77 Turtmann / alt Art. 40 Unterems)	20
Art. 25	Zone für touristische Aktivitäten ZtA (alt Art. 78 Turtmann)	21
Art. 26	Campingzone (neu)	22
Art. 27	Freihaltezone FZ (alt Art. 47 Unterems)	23
Art. 28	Verkehrszone innerhalb der Bauzone VZi (alt Art. 79 Turtmann / alt Art. 41 Unterems)	23
B.	Landwirtschaftszonen	23
Art. 29	Landwirtschaftszonen LZ1 / LZ2 (alt Art. 80 Turtmann / alt Art. 42 Unterems)	23
Art. 30	Geschützte Landwirtschaftszone GLZ (alt Art. 81 Turtmann)	23
Art. 31	Rebbauzone RZ (alt Art. 80 Turtmann)	24
C.	Schutzzonen	24
Art. 32	Zone für Gewässer und ihre Ufer Gw (alt Art. 63 Turtmann / alt Art. 31 Unterems)	24
D.	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone	25
Art. 33	Deponiezone De (alt Art. 83 Turtmann / alt Art. 46 Unterems)	25
Art. 34	Holzlagerplatz HLP (neu)	25
Art. 35	Zone für Sport und Erholung ZSE (neu)	26
Art. 36	Verkehrszone ausserhalb der Bauzone VZa (alt Art. 79 Turtmann / alt Art. 41 Unterems)	26
Art. 37	Unproduktive Fläche uF (alt Art. 84 Turtmann / alt Art. 48 Unterems)	26
Art. 38	Waldkataster und -areal (alt Art. 85 Turtmann / alt Art. 49 Unterems)	26
E.	Überlagernde Zonen	27
Art. 39	Archäologische Schutzbereiche ASB (alt Art. 28 Unterems)	27
Art. 40	Naturschutzzone von nationaler Bedeutung TWWn (neu)	27
Art. 41	Überlagernde Landschaftsschutzzone regional LSr / lokal LSI (alt Art. 81 Turtmann / alt Art. 43 Unterems)	27
Art. 42	Überlagernde Naturschutzzone regional NSr / lokal NSI (alt Art. 81 Turtmann / alt Art. 43 Unterems)	28
Art. 43	Hecken und Feldgehölze He/Fe (alt Art. 81 Turtmann / alt Art. 43 Unterems)	29
F.	Bereiche	29
Art. 44	Bereiche mit Planungspflicht (neu)	29
Art. 45	Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne (neu)	30
G.	Hinweise / Übergeordnetes (Anhang 4 BZR)	30
Art. 46	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (neu)	30
Art. 47	Naturgefahrenzonen (alt Art. 87 Turtmann / alt Art. 51 Unterems)	30
Art. 48	Quell- und Grundwasserschutzzonen sowie Gewässerschutzbereiche (alt Art. 86 Turtmann / alt Art. 50 Unterems)	30
Art. 49	Gewässerraum / Rhonefreiraum (alt Art. 63 Turtmann / alt Art. 31 Unterems)	31
Art. 50	Suonen (alt Art. 81 Turtmann)	31

III. Bauvorschriften	33
1. Kapitel Allgemeines	33
Art. 51 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen (neu).....	33
Art. 52 Besitzstandsgarantie (alt Art. 89 Turtmann)	33
Art. 53 Ausnahmebewilligungen (alt Art. 88 Turtmann / alt Art. 52 Unterems)	33
2. Kapitel Materielle Bestimmungen	33
A. Allgemeines, Definitionen und Messweisen	33
Art. 54 Definitionen und anwendbares Recht (neu).....	33
Art. 55 Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie (neu)	34
Art. 56 Massgebendes Terrain (neu).....	34
Art. 57 An- und Kleinbauten (alt Art. 30 Turtmann / alt Art. 17 Unterems)	35
Art. 58 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten (alt Art. 36 Turtmann / alt Art. 15 Unterems)	35
Art. 59 Vorspringende Gebäudeteile (alt Art. 65 Turtmann / alt Art. 33 Unterems)	36
B. Bauabstände und Gebäudelänge	37
Art. 60 Grenzabstände (alt Art. 30 Turtmann / alt Art. 15 Unterems)	37
Art. 61 Gebäudeabstand (alt Art. 31 Turtmann / alt Art. 15 Unterems)	38
Art. 62 Näher- und Grenzbaurecht (alt Art. 32 Turtmann / alt Art. 16 Unterems)	38
Art. 63 Gebäudelänge / Fassadenabschnitt (alt Art. 33 Turtmann / alt Art. 17 Unterems)	39
C. Höhen	39
Art. 64 Begriffe und Festlegung (neu)	39
Art. 65 Gesamthöhe (alt Art. 34 Turtmann / alt Art. 18 Unterems)	39
Art. 66 Aushubhöhe (neu)	41
Art. 67 Dachaufbauten (alt Art. 60 Turtmann / alt Art. 29 Unterems).....	42
Art. 68 Einfriedungen (alt Art. 62 Turtmann / alt Art. 31 Unterems).....	43
D. Geschosse	43
Art. 69 Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss (alt Art. 35 Turtmann / alt Art. 19 Unterems).....	43
E. Nutzungsziffern	45
Art. 70 Anrechenbare Grundstückfläche (neu)	45
Art. 71 Geschossflächenziffer (alt Art. 37 Turtmann / alt Art. 20 Unterems).....	45
Art. 72 Zuschläge (alt Art. 33 Turtmann / alt Art. 17 Unterems)	46
Art. 73 Nutzungsübertragung (alt Art. 37 Turtmann / alt Art. Unterems n.v.).....	46
F. Ortsbildschutz.....	47
Art. 74 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (alt Art. 57 Turtmann / alt Art. 27 Unterems).....	47
Art. 75 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens (neu)	47
Art. 76 Geschützte Objekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung des baulichen Erbes (alt Art. 58, 59 Turtmann / alt Art. 27 Unterems)	47

Art. 77	Bedachung, Dachform und Dacheindeckung (alt Art. 60 Turtmann / alt Art. 29 Unterems)	47
Art. 78	Antennenanlagen (alt Art. 61 Turtmann / alt Art. 30 Unterems)	49
Art. 79	Reklameeinrichtungen (alt Art. 61 Turtmann / alt Art. 30 Unterems)	49
G.	Weitere Vorschriften über die Bodennutzung	50
Art. 80	Hindernisfreies Bauen (alt Art. 50 Turtmann / alt Art. 22 Unterems)	50
Art. 81	Störfallvorsorge (neu)	50
Art. 82	Feuerpolizei / Brandschutz (alt Art. 49 Turtmann)	50
Art. 83	Energie (alt Art. 53 Turtmann)	50
Art. 84	Wärmepumpen / Klima- und Kälteanlagen (neu)	50
Art. 85	Elektrische Leitungen (neu)	51
Art. 86	Private Strassen und Wege (alt Art. 68 Turtmann / alt Art. 36 Unterems)	51
Art. 87	Ausfahrten und Garagenvorplätze (alt Art. 67 Turtmann / alt Art. 35 Unterems)	51
Art. 88	Parkierung für Motorfahrzeuge (alt Art. 66 Turtmann / alt Art. 34 Unterems)	51
Art. 89	Einstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen (alt Art. 55 Turtmann)	52
Art. 90	Aussenraumgestaltung (neu)	53
Art. 91	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger (alt Art. 47 Turtmann / alt Art. 24 Unterems)	53
Art. 92	Schneeräumung (alt Art. 48 Turtmann / alt Art. 25 Unterems)	53
Art. 93	Benützung des öffentlichen Grundes (alt Art. 46 Turtmann / alt Art. 23 Unterems)	53
Art. 94	Düngereinrichtungen (alt Art. 56 Turtmann / alt Art. 26 Unterems)	54
Art. 95	Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels im Gewässerschutzbereich Au (neu)	54

IV. Verfahren 55

1.	Kapitel Baubewilligung	55
Art. 96	Baubewilligungsverfahren (alt Art. 4, 5, 6 Turtmann / alt Art. 3, 4 Unterems)	55
Art. 97	Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben (neu)	55
Art. 98	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (neu)	55
Art. 99	Form und Inhalt des Baugesuchs (alt Art. 8, 9 Turtmann / alt Art. 5 Unterems)	56
Art. 100	Baugespann – Profilierung (alt Art. 15 Turtmann / alt Art. 8 Unterems)	56
Art. 101	Meldepflicht / Baukontrollen (alt Art. 23 Turtmann / alt Art. 12 Unterems)	56
Art. 102	Wohn- und Nutzungsbewilligung (neu)	57
2.	Kapitel Baupolizei	57
Art. 103	Anwendbare Bestimmungen (alt Art. 91, 92 Turtmann / alt Art. 55 Unterems)	57
Art. 104	Unterhalt von Bauten und Anlagen (alt Art. 44 Turtmann / alt Art. 23 Unterems)	57
3.	Kapitel Strafbestimmungen	58
Art. 105	Anwendbare Bestimmungen (alt Art. 91, 92 Turtmann / alt Art. 55 Unterems)	58
4.	Kapitel Kosten und Parteientschädigungen	58

Art. 106	Gebühren und Parteientschädigungen (alt Art. 90 Turtmann / alt Art. 54 Unterems)	58
V.	Übergangs- und Schlussbestimmungen	59
Art. 107	Inkrafttreten (alt Art. 93 Turtmann / alt Art. 56 Unterems).....	59

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 bis 2 das Individuelle, Gebietsspezifische und Massgeschneiderte. Die mit grauer Farbe hinterlegten Artikel und Absätze im Hauptteil, sowie die Anhänge 3 bis 7 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 Anhängen 1 bis 2 werden im Nutzungsplanverfahren erlassen, abgeändert oder aufgehoben. Die Artikel (oder Teile davon) welche mit grauer Farbe hinterlegt sind sowie die Anhänge 3 bis 7 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 (alt Art. 1 Turtmann / alt Art. 1 Unterems)

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

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 (alt Art. 2 Turtmann / alt Art. 1 Unterems)

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 und bei Bauvorhaben, 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 (alt Art. 3 Turtmann / alt Art. 2 Unterems)

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 Kommunale Raumplanungsinstrumente (alt Art. 24 Turtmann / alt Art. 13/14 Unterems)

¹ Der Gemeinderat erarbeitet die folgenden Instrumente:

- a) den Zonennutzungsplan (ZNP) und das kommunale Bau- und Zonenreglement (BZR);
- b) eine Übersicht über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm für die Bauzonen.

² Der Gemeinderat kann die folgenden Instrumente erarbeiten:

- a) einen/mehrere kommunale/n Richtplan/-pläne (koRP);
- b) einen/mehrere interkommunale/n Richtplan/-pläne (ikRP).

³ Je nach Bedarf leitet er ein Baulandumlegungs- oder Grenzregulierungsverfahren ein.

⁴ Je nach Bedarf lässt er die folgenden Pläne erarbeiten oder genehmigt diese:

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

Art. 5 Aktive Bodenpolitik (neu)

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 (neu)

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

² Der Abgabesatz beträgt 20 Prozent des Mehrwerts.

Art. 7 Kommunalen Ausgleichsfonds (neu)

¹ Die Gemeinde eröffnet einen kommunalen Ausgleichsfonds und sieht dafür gemäss der Verordnung betreffend die Führung des Finanzhaushaltes der Gemeinden (VFFHGM) 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) (alt Art. 25 Turtmann / alt Art. 13 Unterems)

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) (alt Art. 29 Turtmann)

¹ Bei Bedarf können die Gemeinden Sondernutzungspläne, namentlich Detailnutzungspläne und Quartierpläne, 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. 72 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.

a) Detailnutzungsplan (DNP)

¹ Die Gebiete, die einen DNP erfordern, sind im ZNP definiert und die Ziele werden im entsprechenden Pflichtenheft im Anhang 2 erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines DNP verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.

² Einzelpersonen können ebenfalls einen DNP ausarbeiten. Von den Gestaltstellern wird dabei eine Koordination mit der Gemeinde verlangt, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungssperimeter des DNP.

³ Ein DNP 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, usw.).

⁴ Ein DNP besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen.

Im Plan ist insbesondere Folgendes anzugeben:

1. der betroffene Planungssperimeter und seine Ausgangslage;
2. die Parzellierung einschliesslich Parzellennummern und Angabe der Eigentümer;
3. die verschiedenen Gebiete und deren Zweck (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen usw.);
4. die erforderlichen Elemente, um die Einordnung der Bebauung in das erweiterte Areal zu prüfen (Topografie, Durchlässigkeiten usw.).

Das Reglement regelt insbesondere die folgenden Elemente:

1. die Nutzungsvorschriften, die innerhalb des Perimeters für die verschiedenen Gebiete gelten (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Umgebungsgestaltungen usw.);
2. die Erschliessung;
3. die Etappen der Realisierung;
4. die Vergabe der Baurechte innerhalb des Perimeters;
5. die Dienstbarkeiten, einschliesslich der öffentlichen Dienstbarkeiten.

Der erläuternde Bericht gemäss Artikel 47 RPV begründet für einen DNP in der kommunalen Zuständigkeit unter anderem:

1. die Übereinstimmung des DNP mit dem ZNP und dem KBZR;
2. die geplanten Massnahmen;
3. die Antwort auf die im Pflichtenheft festgelegten Ziele und Massnahmen.

⁵ 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 Die Gebiete, die einen QP erfordern, sind im ZNP definiert und die Ziele werden im entsprechenden Pflichtenheft im Anhang 2 erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines QP verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.

² Einzelpersonen können ebenfalls einen QP ausarbeiten. Von den Gesuchstellern wird dabei eine Koordination mit der Gemeinde verlangt, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungssperimeter des QP.

³ 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.

⁴ Ein QP besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen.

Im Plan ist insbesondere Folgendes anzugeben:

1. der betroffene Planungssperimeter und seine Ausgangslage;
2. die Parzellierung einschliesslich Parzellennummern und Angabe der Eigentümer;
3. die verschiedenen Gebiete und deren Zweck (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen usw.);
4. die Umrisse der zu bauenden Volumen;
5. die erforderlichen Elemente, um die Einordnung der Bebauung in das erweiterte Areal zu prüfen (Topografie, Durchlässigkeiten usw.).

Das Reglement regelt insbesondere die folgenden Elemente:

1. die Nutzungsvorschriften, die innerhalb des Perimeters für die verschiedenen Gebiete gelten (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Umgebungsgestaltungen usw.);
2. die Erschliessung;
3. die Etappen der Realisierung;
4. die Vergabe der Baurechte innerhalb des Perimeters;
5. die Dienstbarkeiten, einschliesslich der öffentlichen Dienstbarkeiten.

Der erläuternde Bericht gemäss Artikel 47 RPV begründet für einen QP in der kommunalen Zuständigkeit unter anderem:

1. die Übereinstimmung des QP mit dem ZNP und dem KBZR;
2. die geplanten Massnahmen;
3. die Antwort auf die im Pflichtenheft festgelegten Ziele und Massnahmen.

⁵ 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 (neu)

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

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

³ Innerhalb der Entwicklungssperimeter 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 (alt Art. 26 Turtmann / alt Art. 14 Unterems)

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) Kommunaler Richtplan (koRP)

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) Interkommunaler 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 (alt Art. 28, 41, 42 Turtmann / alt Art. 14, 21 Unterems)

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 (alt Art. 43 Turtmann / alt Art. 21 Unterems)

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 (alt Art. 64 Turtmann / alt Art. 32 Unterems)

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.

⁹ Bei Stichstrassen (Detailerschliessung), welche Parzellen in einer zweiten oder dritten Bautiefe erschliessen, sowie bei reinen Fussgängerwegen, kann der Gemeinderat den Abstand gemäss Absatz 2 bis auf 2.0 m reduzieren.

Art. 15 Baulinie für Seilbahnen (neu)

¹ Die innerhalb des durch die Baulinien für Seilbahnen gemäss Baulinienplan (übertragen auf den Zonennutzungsplan) gebildeten Korridors errichtete Seilbahn bezweckt die Sicherung von Erstellung und Betrieb der Seilbahnverbindung in Übereinstimmung mit den raumplanungsrechtlichen Vorschriften (Art. 3 Abs. 3 Seilbahngesetz SebG).

² Innerhalb des Baulinienkorridors sind unter Vorbehalt der rechtskräftigen Erteilung einer eidgenössischen Plangenehmigung gestattet: die Überfahrt, die Installation und Vorhaltung von Seilen und Kabeln, die Erstellung und Vorhaltung von Stützen oder anderen Führlilfe-Installationen und -anlagen ebenso wie die erforderlichen Terrainänderungen, alle erforderlichen Rechte für die Erstellung, die Kontrolle, die Sicherheitsinterventionen, den Unterhalt, die Renovation, die Erneuerung und den Ersatz (Zugang zu den Installationen und Anlagen und deren Unterhalt).

³ Innerhalb der Baulinienkorridors können, in Abhängigkeit der Seilbahninstallation und der davon betroffenen Sektoren, nach Eintritt der Rechtskraft der eidgenössischen Plangenehmigung unter anderem folgende Eigentums- und Nutzungseinschränkungen resultieren, die zulässig sind, soweit das durch die zuständige Seilbahn-Bewilligungsbehörde bewilligte Seilbahnprojekt diese Einschränkungen erfordert, namentlich:

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

⁴ Jegliche Aktivitäten innerhalb des Baulinienkorridors (Grabarbeiten, Terrainänderungen, Zwischenlager, etc...) benötigen die Bewilligung der zuständigen Behörden.

⁵ Das Enteignungsrecht gemäss Art. 7 Abs. 1 SebG bleibt ausdrücklich vorbehalten.

⁶ Änderungen des Baulinienkorridors unterliegen dem Verfahren zur Änderung des Baulinienplans gemäss kantonalem Strassengesetz.

⁷ Vorbehalten bleiben die Anordnungen der projektspezifischen Eigentumsbeschränkungen durch die zuständigen Bewilligungsbehörden sowie gemäss den eidgenössischen Vorschriften und die sich daraus ergebenden erforderlichen Anpassungen der Baulinien.

5. Kapitel Zonenreglementierung

Art. 16 Liste der Bereiche und Zonen (alt Art. 69 Turtmann / alt Art. 13 Unterems)

¹ Das Gemeindegebiet wird auf dem Zonennutzungsplan 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
	Wohnzone 4	W4
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA A / B / C / D / S
	Zone für touristische Aktivitäten	ZtA
	Zone für gemischten Camping	ZgC

	Freihaltezone	FZ
	Verkehrszone innerhalb der Bauzone	VZi
B)	Landwirtschaftszonen	
	Landwirtschaftszonen	LZ1 / LZ2
	Geschützte Landwirtschaftszone	GLZ
	Rebbauzone	RZ
C)	Schutzzonen	
	Zone für Gewässer und ihre Ufer	Gw
D)	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone	
	Deponiezone mit Materialverwertung	De
	Holzlagerplatz	HLP
	Zone für Sport und Erholung	ZSE
	Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	VZa
	Unproduktive Fläche	uF
	Waldkataster und -areal	
E)	Überlagernde Zonen	
	Archäologische Schutzbereiche	ASB
	Naturschutzzone von nationaler Bedeutung (Inventarisierte Trockenwiesen- und weiden)	TWWn
	Überlagernde Landschaftsschutzzone (regional, lokal)	LSr, LSI
	Überlagernde Naturschutzzone (regional, lokal)	NSr, NSI
	Hecken und Feldgehölze	He/Fe
F)	Bereiche	
	Bereiche mit Planungspflicht	
	Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne	
G)	Hinweise / Übergeordnetes (Anhang 5 BZR)	
	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	IVS
	Naturgefahren	
	Quellschutzzonen	
	Gewässerraum / Rhonefreiraum	
	Suonen	

A. Bauzonen

Art. 17 Dorfkernzone D (alt Art. 70 Turtmann / alt Art. 37 Unterems)

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. 14.50 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. 74 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. (optional)
- Das Sockelgeschoss besteht aus Mauerwerk oder verputztem Beton.
- 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. 18 Wohnzone W2 (alt Art. 71 Turtmann / alt Art. 39 Unterems)

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
Gebäudelänge UNB:	max. 30.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 3.00 m grosser Grenzabstand: 5.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Art. 19 Wohn- und Gewerbezone WG2 (neu)

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
Gebäudelänge:	max. 20.00 m
Gebäudelänge UNB:	max. 30.00 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. 20 Wohnzone W3 (alt Art. 72 Turtmann)

Zweck der Zone: Wohnbauten und emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe
Ausnützung: GFZ = max. 1.10 / Minimale GFZ für Neubauten 0.70
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 15.50 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäuelänge: max. 25.00 m
Gebäuelänge UNB: max. 35.00 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. 21 Wohn- und Gewerbezone WG3 (alt Art. 72 Turtmann)

Zweck der Zone: Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe
Ausnützung: GFZ = max. 1.10 / Minimale GFZ für Neubauten 0.70
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe: max. 15.50 m
Aushubhöhe: max. 3.00 m
Gebäuelänge: max. 25.00 m
Gebäuelänge UNB: max. 35.00 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. 22 Wohnzone W4 (alt Art. 73 Turtmann)

Zweck der Zone: Wohnbauten und emissionsarme (nicht störende) Gewerbebetriebe
Ausnützung: GFZ = max. 1.40 / Minimale GFZ für Neubauten 0.80
Bauweise: offen
Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse

Gesamthöhe:	max. 17.50 m
Aushubhöhe:	max. 3.00 m
Gebäudelänge:	max. 25.00 m
Gebäudelänge UNB:	max. 35.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 4.00 m grosser Grenzabstand: 7.00 m
Lärmempfindlichkeit:	ES II

Besondere Bestimmungen:

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

Art. 23 Industriezone I (alt Art. 75 Turtmann)

Zweck der Zone:	Industrie- und Gewerbebetriebe
Ausnützung:	nicht festgelegt
Bauweise:	offen
Gesamthöhe:	max. 18.00 m
Aushubhöhe:	max. 3.00 m
Gebäudelänge:	nicht begrenzt
Gebäudelänge UNB:	nicht begrenzt
Grenzabstand:	5.00 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. 74 ff. BZR)

Art. 24 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA A / B / C / D / S (alt Art. 77 Turtmann / alt Art. 40 Unterems)

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

Die **ZöBA A** ist reserviert für:

- öffentliche Bauten wie Kirchen, Schulen, Verwaltungen und Pflegeeinrichtungen (Alters- und Pflegeheime), usw.;

- b) halböffentliche oder private Bauten von hohem öffentlichem Interesse wie Altersheime, betreutes Wohnen, Museen usw.

Die **ZöBA B** ist reserviert für:

- a) öffentliche Bauten und Anlagen wie Abwasserreinigungsanlagen (ARA), Werkhöfe, Ökohöfe, Bauten und Anlagen zur Abfallentsorgung mit öffentlichem Charakter (z.B. Sammelstellen der Gemeinden) usw.;
- b) verkehrsintensive öffentliche Einrichtungen wie Bahnhöfe, Parkplätze, Festsäle, Theater und Sportplätze usw.
- c) halböffentliche oder private Anlagen von hohem öffentlichem Interesse wie Seilbahnstationen usw.

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

Die **ZöBA D** ist vorbehalten für Energieerzeugungsanlagen

Die **ZöBA S** ist vorbehalten für Schiessstände

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

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. 25 Zone für touristische Aktivitäten ZtA (alt Art. 78 Turtmann)

Zweck der Zone:	Diese Zonen dienen der touristischen Beherbergung in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen. Zudem ermöglichen sie touristische Infrastrukturanlagen, die mit der touristischen Beherbergung im Zusammenhang stehen oder entsprechende Synergien bieten.
Ausnützung:	GFZ = 1.10
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gesamthöhe:	max. 16.50 m
Aushubhöhe:	max. 3.00 m
Gebäudelänge:	max. 30.00 m (Ausnahme siehe besondere Bestimmungen hiernach)
Gebäudelänge UNB:	max. 40.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 4.00 m grosser Grenzabstand: 8.00 m

Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Ein Sondernutzungsplan (SNP) ist erforderlich für Projekte mit einem Flächenbedarf von mehr als 10'000m², oder für Projekte, die einen Umweltverträglichkeitsbericht gemäss UVPV erfordern.
- Diese Zonen schliessen die ständige Wohnnutzung aus, mit Ausnahme von Wohnungen, die direkt mit dem Betrieb zusammenhängen. Sie gelten nicht als Bauzonen für die Wohnnutzung.

Art. 26 Campingzone (neu)

Zweck der Zone: Die Campingzonen werden unterteilt in eine **Zone für Residenzcamping** sowie eine **Zone für gemischten Camping**.
Diese Zonen dienen der touristischen Beherbergung in Form von Wohnwagen, Wohnmobilen, Campern, Zelten, usw. Ebenfalls zulässig sind feste Bauten und Anlagen, welche für den Campingbetrieb notwendig sind (Sanitäranlagen, Restaurant, Empfangsgebäude, Schwimmbad, usw.).

Ausnützung: nicht festgelegt

Grenzabstand: 3.00 m

Gebäudeabstand: Innerhalb der Campingzone sind die geltenden Brandschutzvorschriften einzuhalten

Lärmempfindlichkeit: ES II

Besondere Bestimmungen:

- Die Anordnung der Bauten und Installationen (Betriebsgebäude, Residenzcamping, Durchgangscamping, Erschliessung, Parkierung, ...) sowie deren Dimensionen (Gebäudehöhe, Gebäudelänge, ...) werden in einem Detailnutzungsplan (DNP) geregelt, dessen Perimeter auf dem Zonennutzungsplan (ZNP) eingezeichnet ist. Dieser dient unter anderem dazu, die Bauzonen gemäss Art. 15 RPG und die anderen Zonen gemäss Art. 18 und 25 RPG abzugrenzen.
- Auf dem Detailnutzungsplan sind die Umgebungsgestaltung sowie die Spiel- und Freizeitflächen darzustellen.
- Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und öffentlicher Ordnung gerecht zu werden.
- Bei der **Zone für Residenzcamping** beträgt der Anteil der fest installierten Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime (Residenzcamping) zwischen 30 und 80 Prozent der Stellplätze und der Fläche (Saison oder pro Jahr).
- Bei der **Zone für gemischten Camping** liegt der Anteil der fest installierten Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime (Residenzcamping) unter 30 Prozent der Stellplätze und der Fläche (Saison oder pro Jahr).
- Die übrigen Plätze dürfen nur temporär belegt werden (Durchgangscampingplätze).
- Für alle festen Einrichtungen sind jeweils die entsprechenden Baubewilligungen einzuholen.
- Pro Standplatz ist ein Parkplatz auszuscheiden. Zusätzlich sind Besucherplätze im Umfang von 10 Prozent des Parkplatzbedarfs der gesamten Standplätze vorzusehen.
- Die ständige Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Art. 27 Freihaltezone FZ (alt Art. 47 Unterems)

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.

² Neubauten sind nur unterirdisch möglich, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse an deren Realisierung besteht. Auf der Decke dieser Baute muss die Grünfläche wiedererstellt werden.

Art. 28 Verkehrszone innerhalb der Bauzone VZi (alt Art. 79 Turtmann / alt Art. 41 Unterems)

¹ Die «Verkehrszone innerhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb der Bauzone, wie Nationalstrassen, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, Eisenbahn- und Fluganlagen, öffentliche Plätze sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und Parkplätze.

² In diesen Zonen sind auch öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, die einen engen Zusammenhang mit der Verkehrsinfrastruktur haben (z. B. Container für die Abfallsammlung).

B. Landwirtschaftszonen**Art. 29 Landwirtschaftszonen LZ1 / LZ2 (alt Art. 80 Turtmann / alt Art. 42 Unterems)**

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 gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung 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 gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

Art. 30 Geschützte Landwirtschaftszone GLZ (alt Art. 81 Turtmann)

¹ Die Geschützte Landwirtschaftszone umfasst landwirtschaftliche Flächen, die wegen ihrer agronomischen und agrarökologischen Qualitäten, ihrer besonderen Schönheit oder traditionellen Anbauart erhalten werden müssen. In dieser Zone müssen die festzulegenden, landwirtschaftlich und landschaftlich-ökologischen Strukturelemente durch eine boden- und landschaftsschonende Bewirtschaftung erhalten und fortgeführt werden, um den landschaftlichen Reichtum und die Qualitäten des Gebiets zu bewahren.

² In der geschützten Landwirtschaftszone sind vor allem folgende landwirtschaftlichen und ökologisch-landschaftlichen Strukturelemente unter Berücksichtigung der örtlichen Typologie zu erhalten, zu respektieren und bei Bedarf zu erneuern oder zu ersetzen:

- Hochstamm-Obstanbau mit struktur- und artenreicher Obstgarten-Landschaft
- Extensiver Getreide-Anbau in Terrassenlandschaft mit Trockensteinmauern
- Wiesen und Felder, die durch Hecken, Mauern, Wege, Bäche, Steinhaufen strukturiert sind
- Extensiv genutzte Wiesen und Weiden mit Waldrändern, Hecken, Einzelbäumen und Suonen
- usw.

³ Es gelten folgende bauliche Bestimmungen:

- a) Es dürfen keine Neubauten errichtet werden. Ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen, die ihrer Bewirtschaftung unerlässlich sind (namentlich im Rahmen von Strukturverbesserungsprojekten), die sich nicht erheblich negativ auf die erwähnten Strukturelemente auswirken und welche sich angemessen in die Landschaft integrieren.
- b) Bestehende Bauten dürfen in Übereinstimmung mit den geltenden kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen erneuert, geändert und wiederaufgebaut werden.

⁴ Es gelten folgende Schutzbestimmungen:

- a) Bei der Nutzung und Pflege sind die auf dem entsprechenden Objektblatt im Anhang 6 des BZR festgehaltenen Schutzbestimmungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Diese umfassen Angaben zu den Schutzziele (inkl. konkretere Beschreibung erwähnten Strukturelemente), Verhaltens- und Bewirtschaftungsvorgaben sowie Pflege- und Unterhaltsbedarf.
- b) Der Anbau neuer Kulturen und Bewirtschaftungsmethoden ist erlaubt, sofern sie die aufgeführten landwirtschaftlichen und ökologisch-landschaftlichen Strukturelemente nicht beeinträchtigen.
- c) Bei Vorliegen einer überlagernden Schutzzone (z.B. Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung) müssen deren Schutzbestimmungen für das (Teil-)Gebiet vorrangig beachtet werden.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

Art. 31 Rebbauzone RZ (alt Art. 80 Turtmann)

¹ Die Rebbauzone umfasst Flächen, die in erster Linie für den Weinbaubetrieb geeignet sind und der Rebbaugesetzgebung unterliegen.

² Andere landwirtschaftliche oder gartenbauliche Kulturen sowie Biodiversitätsförderflächen, die mit dem Weinbaubetrieb vereinbar sind, sind zulässig.

³ Bauten, Anlagen sowie deren Umbau, Renovierung 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 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

C. Schutzzonen

Art. 32 Zone für Gewässer und ihre Ufer Gw (alt Art. 63 Turtmann / alt Art. 31 Unterems)

¹ Die Zone für Gewässer und ihre Ufer ist eine Schutzzone. Gewässer mit ihren Ufern sind grundsätzlich aufgrund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt.

² Grundsätzlich dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden im Rahmen der Gewässerschutzgesetzgebung zuständig.

³ In der Zone sind jegliche Bewirtschaftungsformen wie Materialablagerungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzung verboten, ebenso die Beseitigung von Ufervegetation. Vorbehalten bleiben Ausnahmen und Vorgaben im Rahmen der Gewässerschutz- und Fischereigesetzgebung.

D. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone

Art. 33 Deponiezone De (alt Art. 83 Turtmann / alt Art. 46 Unterems)

¹ Die Deponiezone mit Materialverwertung umfasst die verfügbaren Flächen für:

- a) die Ablagerung von Abfällen auf einer Deponie des Typs A mit Verwertung mineralischer Materialien des Typs A.

² Vorschriften und Nutzungsbedingungen:

- a) Die Bedingungen, die eine Beeinträchtigung der Landschaft und der Umwelt einschränken und deren Wiederherstellung gewährleisten, werden von der zuständigen Behörde festgelegt.
- b) Erschliessungen und Bauten, die für den Betrieb der Deponie des Typs A mit Verwertung mineralischer Abfälle des Typs A zwingend erforderlich sind, können während der Betriebsdauer der Anlagen bewilligt werden.

³ Baubewilligung:

- a) Für die Ablagerung von Abfällen in einer Deponie des Typs A mit Verwertung mineralischer Materialien des Typs A, einschliesslich der dazu erforderlichen Anlagen, sowie für die Schliessung und Wiederinstandstellung des Standorts nach der Nutzung ist eine Baubewilligung erforderlich. Vorbehalten bleiben Bewilligungen, die in Anwendung der Spezialgesetzgebung zu erteilen sind.
- b) Für die Deponie müssen insbesondere die folgenden Punkte angegeben werden:
 - das Vorprojekt für die Schliessung der Deponie (Methoden, Etappen und Massnahmen zur Wiederinstandstellung des Standorts);
 - die Stabilität der bestehenden und geplanten Einrichtungen (geologisches Gutachten).
- c) Um den Grundsatz der Verfahrenskoordination zu wahren, sind Gesuche für Sonderbewilligungen dem Baubewilligungsgesuch beizufügen.

⁴ Betriebsbewilligung

- a) Für die Ablagerung von Abfällen auf einer Deponie des Typs A mit Verwertung mineralischer Materialien des Typs A:
 - Für den Betrieb einer Deponie des Typs A mit Verwertung mineralischer Materialien des Typs A ist die Erteilung einer Betriebsbewilligung durch die zuständige Baubehörde erforderlich. Vorbehalten bleiben zudem Betriebsbewilligungen, die gemäss der Spezialgesetzgebung einzuholen sind.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV (ES IV) gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

Art. 34 Holzlagerplatz HLP (neu)

¹ Diese Zone ist für die Lagerung von Holz bestimmt.

² Die Zone ist ein Nichtbaugebiet. Es sind nur standortbedingte Bauten erlaubt.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 35 Zone für Sport und Erholung ZSE (neu)

¹ Diese Zone dient der Errichtung von Bauten und festen Anlagen zur Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Sinne von Artikel 25 kRPG.

² Eine gute Integration der neuen Bauten und Anlagen in die Landschaft und das Gelände ist sicherzustellen. Terrainveränderungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken und Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit an einem Ort zu gruppieren.

³ Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Ausübung der Sport- oder Freizeitaktivität notwendig sind.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

Art. 36 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone VZa (alt Art. 79 Turtmann / alt Art. 41 Unterems)

¹ Die «Verkehrszone ausserhalb der Bauzone» umfasst die gemäss der Spezialgesetzgebung genehmigten öffentlichen Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzone wie Nationalstrassen, Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, Eisenbahn- und Fluganlagen, öffentliche Plätze sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und Parkplätze.

² In diesen Zonen sind auch öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, die einen engen Zusammenhang mit der Verkehrsinfrastruktur haben (z. B. Salzsilos).

Art. 37 Unproduktive Fläche uF (alt Art. 84 Turtmann / alt Art. 48 Unterems)

¹ Diese Zone umfasst unproduktive Gebiete (Steine, Felsen, Gletscher), die für eine Bebauung und eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sind.

² Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 29 BZR).

Art. 38 Waldkataster und -areal (alt Art. 85 Turtmann / alt Art. 49 Unterems)

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 10.0 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. 39 Archäologische Schutzbereiche ASB (alt Art. 28 Unterems)

¹ Die vom Staatsrat genehmigten archäologischen Schutzbereiche bezeichnen Bereiche, für welche die Wahrscheinlichkeit der Präsenz von archäologischen Funden besonders erhöht ist und die aus diesem Grund geschützt werden. Sie sind als Hinweis auf dem Zonennutzungsplan aufgeführt.

² 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.

³ 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. 40 Naturschutzzone von nationaler Bedeutung TWWn (neu)

¹ Die Naturschutzzone von nationaler Bedeutung umfasst die inventarisierten Biotop von nationaler Bedeutung (Trockenwiesen und -weiden). Sie sind ungeschmälert zu erhalten und zu fördern.

² Auf dem Gemeindegebiet von Turtmann-Unterems werden dieser überlagernden Nutzungszone folgende Objekte zugeordnet: die Trockenwiesen- und weiden von nationaler Bedeutung «Chritzhubel» (TWWn-7071).

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. 41 Überlagernde Landschaftsschutzzone regional LSr / lokal LSI (alt Art. 81 Turtmann / alt Art. 43 Unterems)

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 Turtmann-Unterems werden dieser überlagernden Nutzungszone folgende Objekte zugeordnet: **Das Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde Turtmann-Unterems 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 6 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. 42 Überlagernde Naturschutzzone regional NSr / lokal NSl (alt Art. 81 Turtmann / alt Art. 43 Unterems)

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 Turtmann-Unterems werden dieser überlagernden Nutzungszone folgende Objekte zugeordnet: **Das Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde Turtmann-Unterems 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 6 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. 43 Hecken und Feldgehölze He/Fe (alt Art. 81 Turtmann / alt Art. 43 Unterems)

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. 44 Bereiche mit Planungspflicht (neu)

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. Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen können in analoger Anwendung der bundesrechtlichen Ausnahmenvorschriften für Bauten und Anlagen bewilligt werden.

³ Der Sondernutzungsplan muss zonenkonform sein und den materiellen Bestimmungen der Zone entsprechen, um durch die Baubewilligungsbehörde genehmigt werden zu können. Andernfalls ist das Nutzungsplanverfahren gemäss kantonalem Recht durchzuführen.

Art. 45 Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne (neu)

¹ In diesen Bereichen müssen Vorhaben für Bauten oder Anlagen dem rechtsverbindlichen Sondernutzungsplan und seinen Vorschriften entsprechen.

G. Hinweise / Übergeordnetes (Anhang 4 BZR)**Art. 46 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (neu)**

¹ 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.

² Alle weiteren Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erhaltung dieses Erbes werden durch die einschlägigen Gesetze und die entsprechenden Entscheide des Staatsrats geregelt.

Art. 47 Naturgefahrenzonen (alt Art. 87 Turtmann / alt Art. 51 Unterems)

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. 48 Quell- und Grundwasserschutzzonen sowie Gewässerschutzbereiche (alt Art. 86 Turtmann / alt Art. 50 Unterems)

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_n (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 Zonenutzungspläne übertragen.

Art. 49 Gewässerraum / Rhonefreiraum (alt Art. 63 Turtmann / alt Art. 31 Unterems)

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 und die Möglichkeiten der Bodennutzung 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 Zonenutzungsplan übertragen.

Art. 50 Suonen (alt Art. 81 Turtmann)

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. 51 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen (neu)

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 sind zu 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. 52 Besitzstandsgarantie (alt Art. 89 Turtmann)

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

Art. 53 Ausnahmegewilligungen (alt Art. 88 Turtmann / alt Art. 52 Unterems)

¹ Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sind 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. 54 Definitionen und anwendbares Recht (neu)

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.

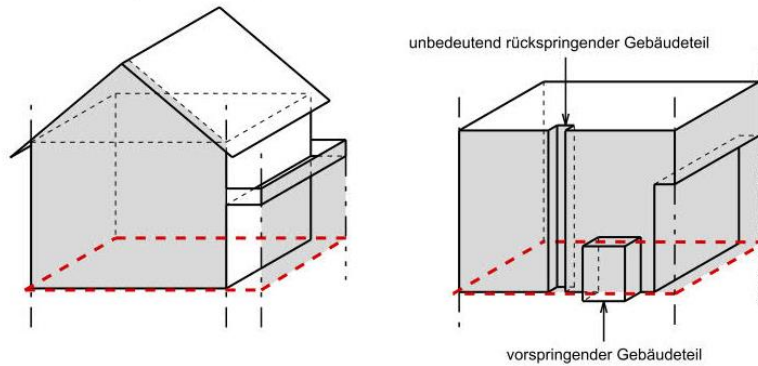
³ Vorbehalten bleiben die vom übergeordneten Recht vorgesehenen Möglichkeiten, von der Anwendung einer materiellen Bauvorschrift für eine bestimmte Zone abzusehen sowie von bestimmten Bedingungen abzuweichen.

Art. 55 Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie (neu)

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)

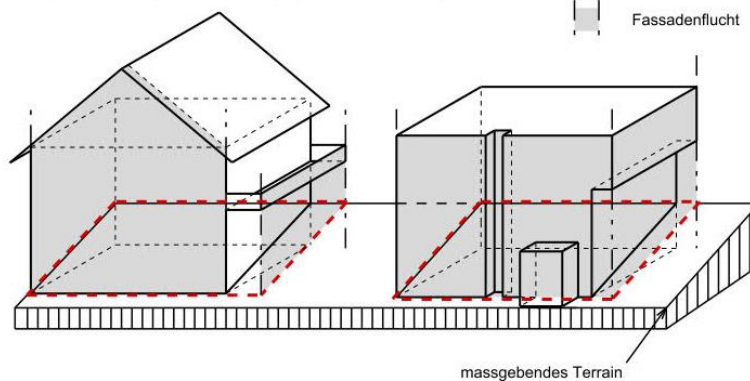


Abbildung 1: Figur 3.1 bis 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie, IVHB

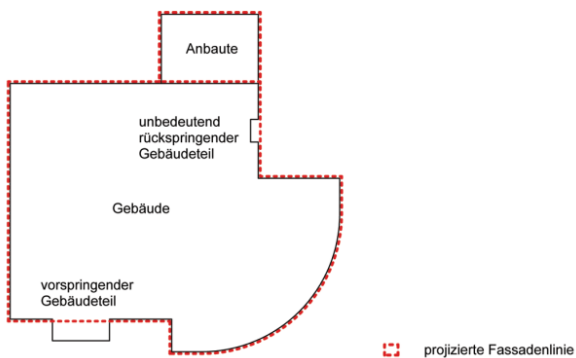


Abbildung 2: Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie, IVHB

Art. 56 Massgebendes Terrain (neu)

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Boden.

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

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

Art. 57 An- und Kleinbauten (alt Art. 30 Turtmann / alt Art. 17 Unterems)

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 10.0 m² sowie eine Höhe von höchstens 3.0 m aufweisen.

² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 2.0 m.

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

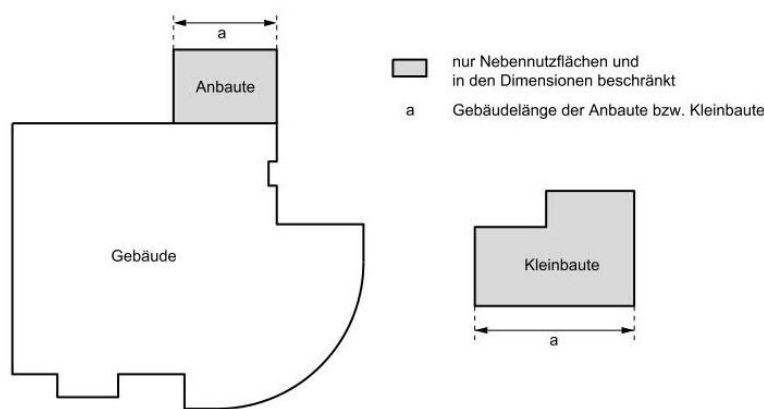


Abbildung 3: Figur 2.1 - 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten, IVHB

Art. 58 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten (alt Art. 36 Turtmann / alt Art. 15 Unterems)

¹ **Unterirdische Bauten (UIB)** 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 (UNB)** sind Gebäude, die im Mittel höchstens bis zu 2.0 m über das massgebende, respektive über das tiefergelegte Terrain hinausragen.

⁴ Unterniveaubauten müssen allseitig nur den kleinen Grenzabstand einhalten.

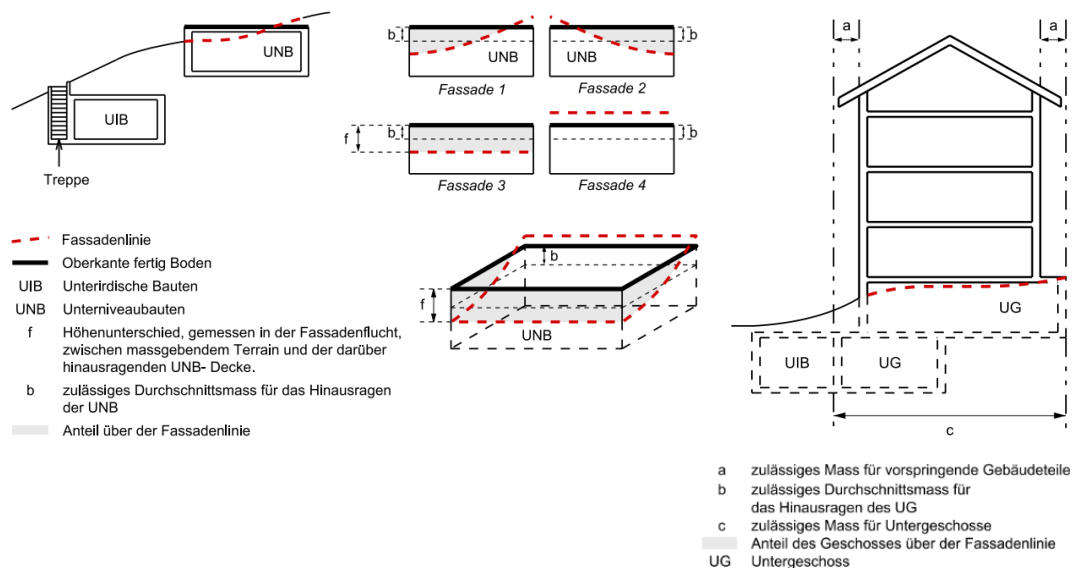


Abbildung 4: Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten / Figur 6.2 Untergeschosse, IVHB

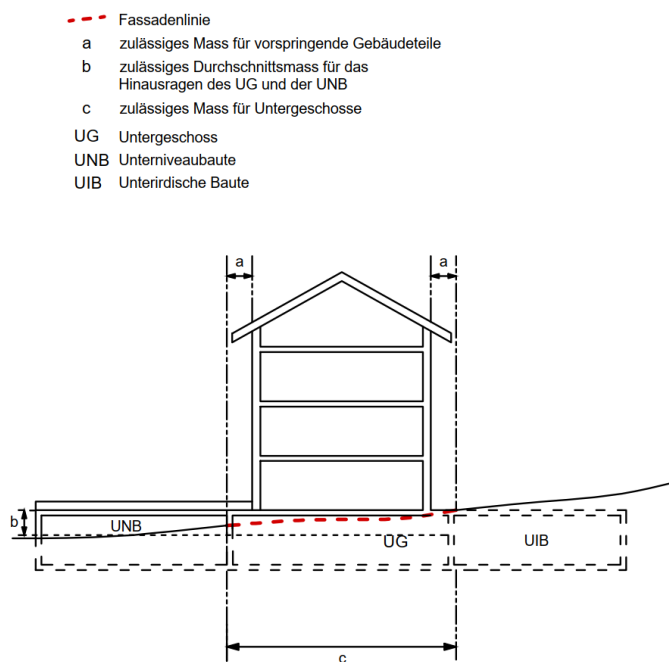


Abbildung 5: Unterschied UNB und UIB, eigene Darstellung - abgeleitet von der IVHB

Art. 59 Vorspringende Gebäudeteile (alt Art. 65 Turtmann / alt Art. 33 Unterems)

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.

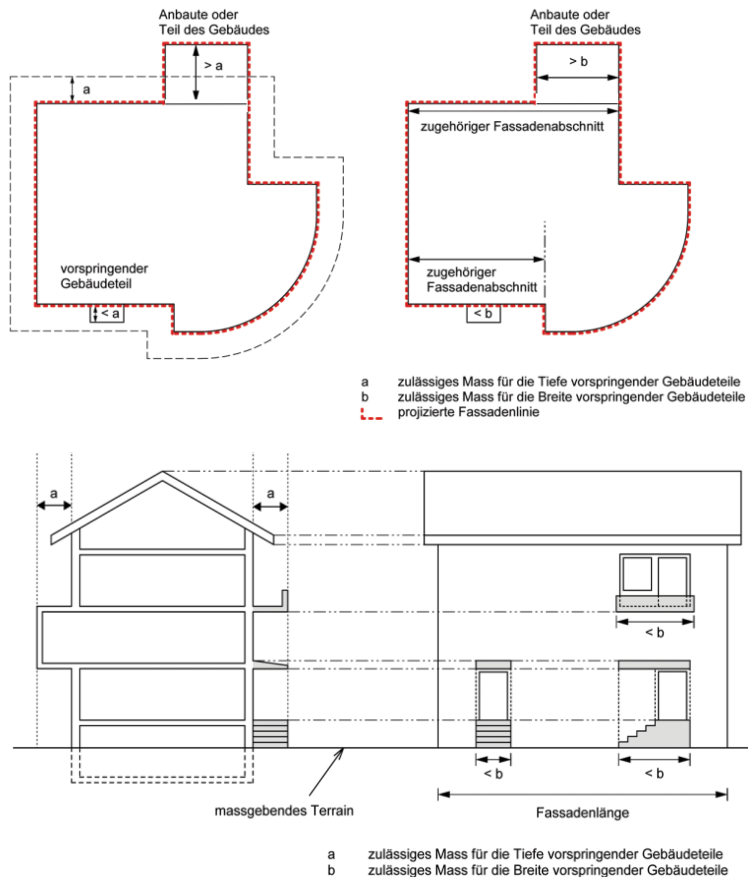


Abbildung 6: Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht), IVHB

B. Bauabstände und Gebäudelänge

Art. 60 Grenzabstände (alt Art. 30 Turtmann / alt Art. 15 Unterems)

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

² Unter dem Punkt II. Raumplanung, Kapitel 5 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 (aber nicht im Norden) 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).

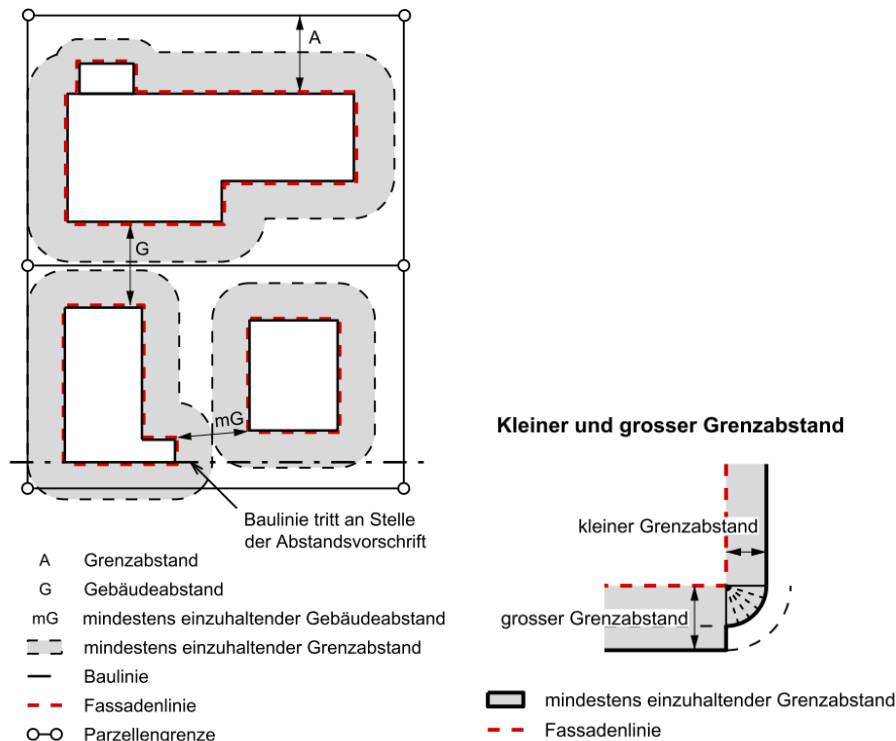


Abbildung 7: Figur 7.1 - 7.3 Abstände und Abstandsbereiche, IVHB

Art. 61 Gebäudeabstand (alt Art. 31 Turtmann / alt Art. 15 Unterems)

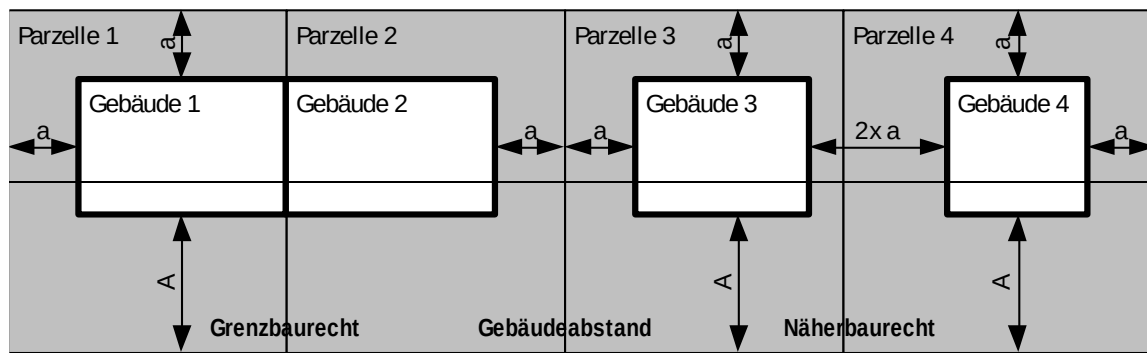
¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er entspricht mindestens der Summe der beiden vorgeschriebenen dazwischenliegenden Grenzabstände.

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. 62 Näher- und Grenzbaurecht (alt Art. 32 Turtmann / alt Art. 16 Unterems)

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. 63 Gebäudelänge / Fassadenabschnitt (alt Art. 33 Turtmann / alt Art. 17 Unterems)

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. 57 BZR und Unterniveaubauten Art. 58 BZR sind eigenständige Gebäude, deren Länge separat bestimmt wird.

³ Anbauten gemäss Art. 57 BZR werden generell nicht zur Gebäudelänge gezählt.

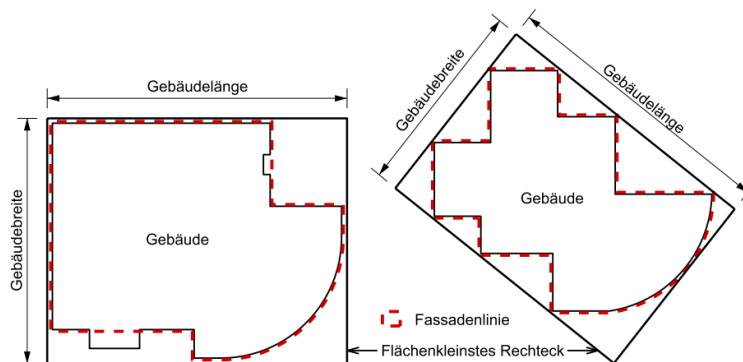


Abbildung 8: Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite, IVHB

C. Höhen

Art. 64 Begriffe und Festlegung (neu)

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. 65 Gesamthöhe (alt Art. 34 Turtmann / alt Art. 18 Unterems)

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 1.5 m überragen, sind für die Berechnung der Gesamthöhe nicht massgebend.

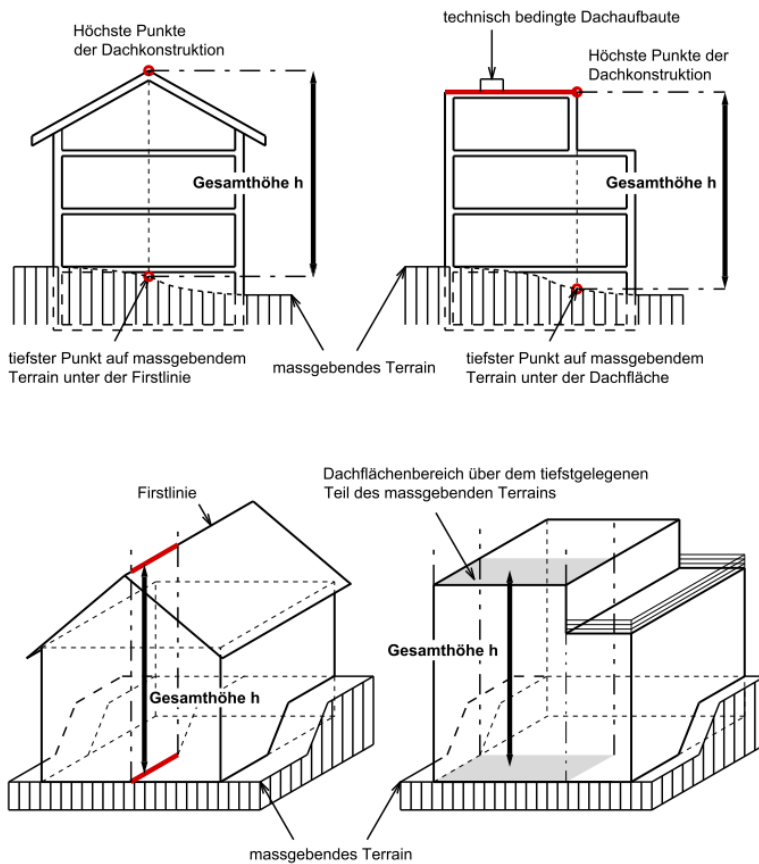


Abbildung 9: Figur 5.1 Messweise Gesamthöhe, IVHB

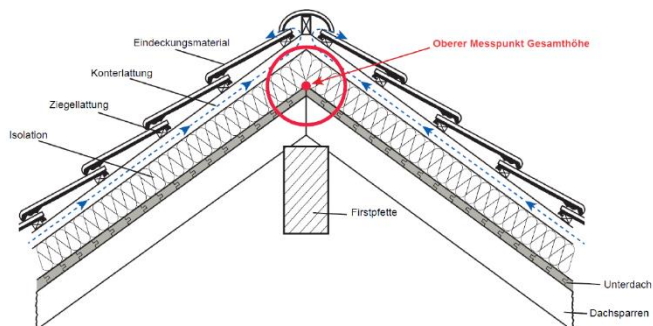


Abbildung 10 «Oberer Messpunkt Gesamthöhe Satteldach», BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1.3.2018, Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern

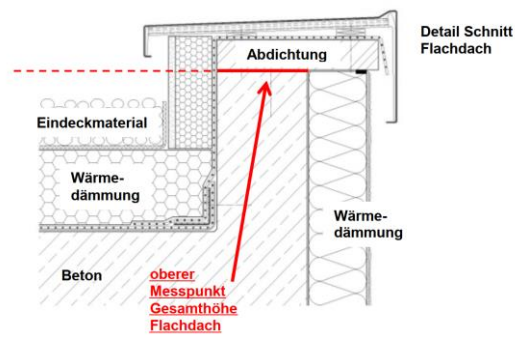


Abbildung 11 «Oberer Messpunkt Gesamthöhe Flachdach», BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1.3.2018, Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern (abgeändert)

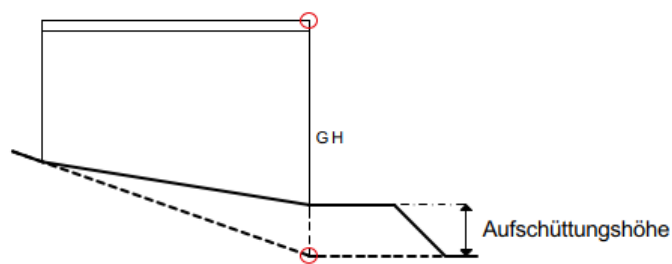
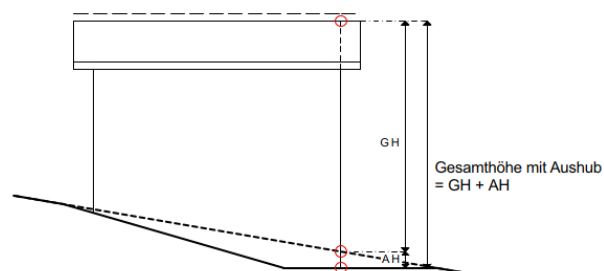


Abbildung 12: Höherer gestalteter Boden, Art. 11 und 27 BauG, Skizze Kanton Wallis

Art. 66 Aushubhöhe (neu)

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 kantonale Bauverordnung kann für spezifische Fälle vorsehen, dass die Aushubhöhe nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe gemessen wird.



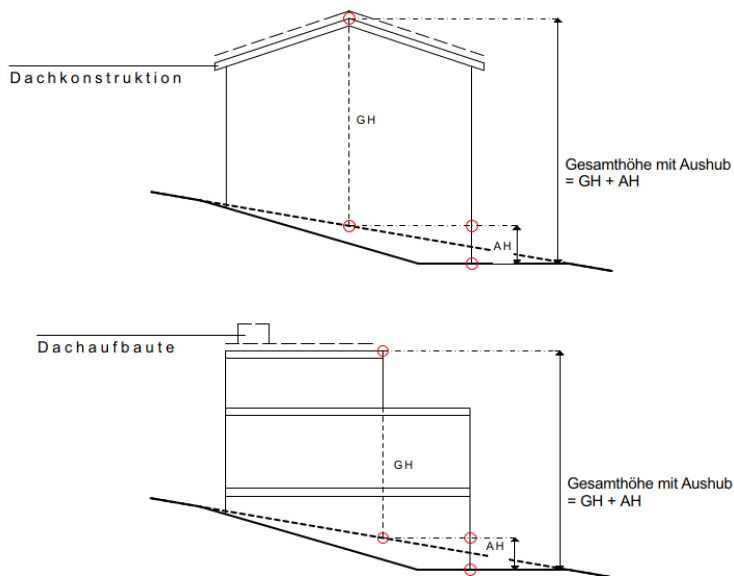


Abbildung 13: Aushubhöhe Art 11-12 BauG und Art. 9 BauV, Skizzen Kanton Wallis

Art. 67 Dachaufbauten (alt Art. 60 Turtmann / alt Art. 29 Unterems)

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 2.0 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 0.3 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.

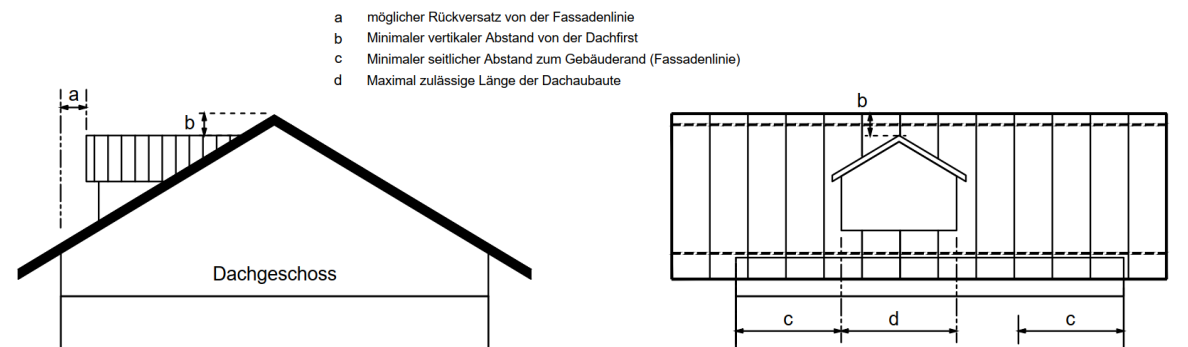


Abbildung 14: Dachaufbauten, eigene Darstellung

Art. 68 Einfriedungen (alt Art. 62 Turtmann / alt Art. 31 Unterems)

- ¹ Das Erstellen von baulichen Einfriedungen ist in der Regel zu unterlassen. Werden ausnahmsweise Einfriedungen baubewilligt, so gelten die nachfolgenden Bestimmungen sowie das 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 Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer (bspw. Maschendrahtzäune, Staketengeländer, filigrane Holzgeländer, usw.) von 1.00 m Höhe erstellt werden, welche nicht an die für die Abstandsbestimmung massgebende Gesamthöhe der Mauer angerechnet werden müssen. Glasgeländer in jeglicher Form sind von dieser Ausnahmeregelung ausgeschlossen.
- ⁴ 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.
- ⁵ Einfriedungen in Industriezonen sind in der Regel, mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn, auf der Parzellengrenze zu erstellen.
- ⁶ Die Vorschriften der Strassengesetzgebung insbesondere betreffend Mauern und Zäune, Hecken und Bäume bleiben vorbehalten.

D. Geschosse

Art. 69 Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss (alt Art. 35 Turtmann / alt Art. 19 Unterems)

- 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 Vollgeschossezahl 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 Vollgeschossezahl vorgesehen werden.

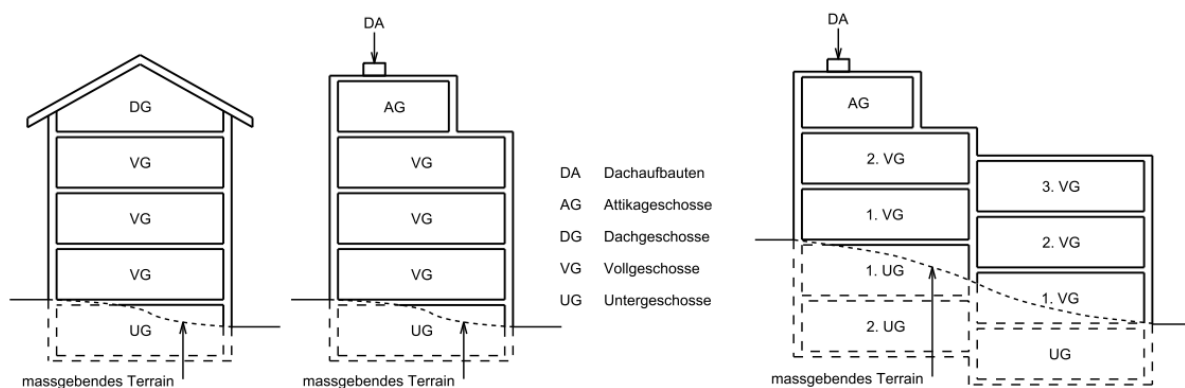


Abbildung 15: Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl, IVHB

³ 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.

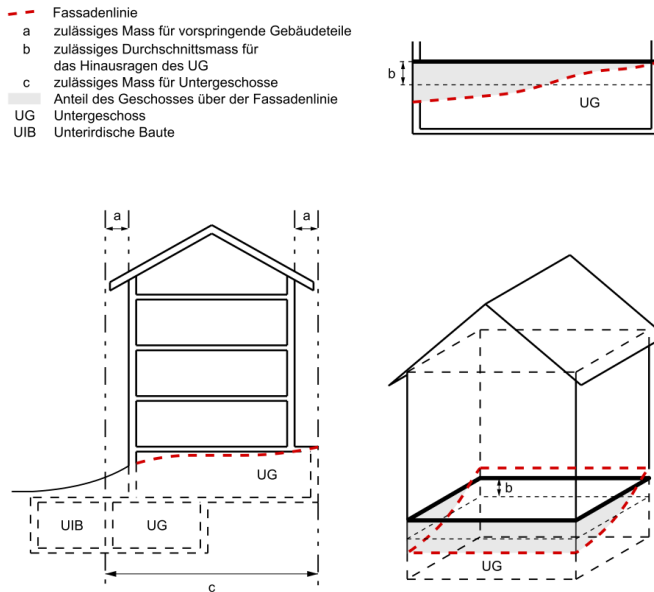


Abbildung 16: Figur 6.2 Untergeschoss, IVHB

⁴ 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.

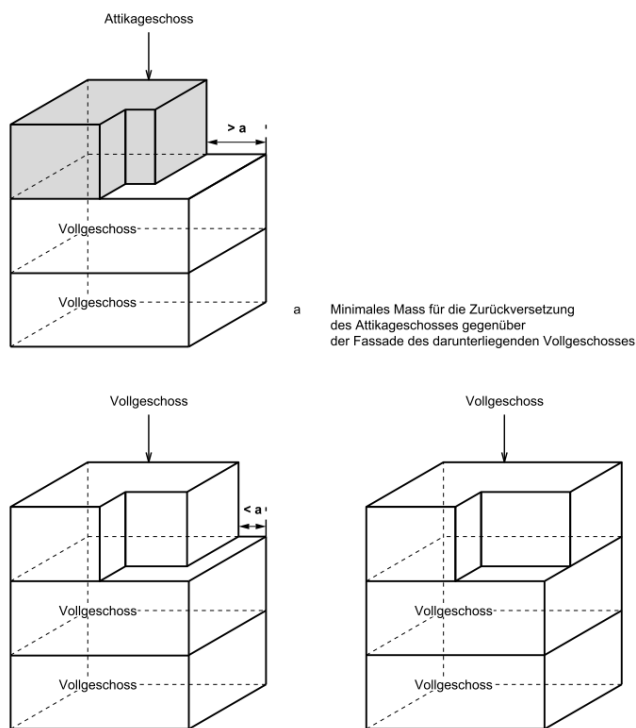


Abbildung 18: Figur 6.4 Attikageschoss, IVHB

E. Nutzungsziffern

Art. 70 Anrechenbare Grundstückfläche (neu)

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

Art. 71 Geschossflächenziffer (alt Art. 37 Turtmann / alt Art. 20 Unterems)

¹ Auf dem Gebiet der Gemeinde Turtmann-Unterems 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.

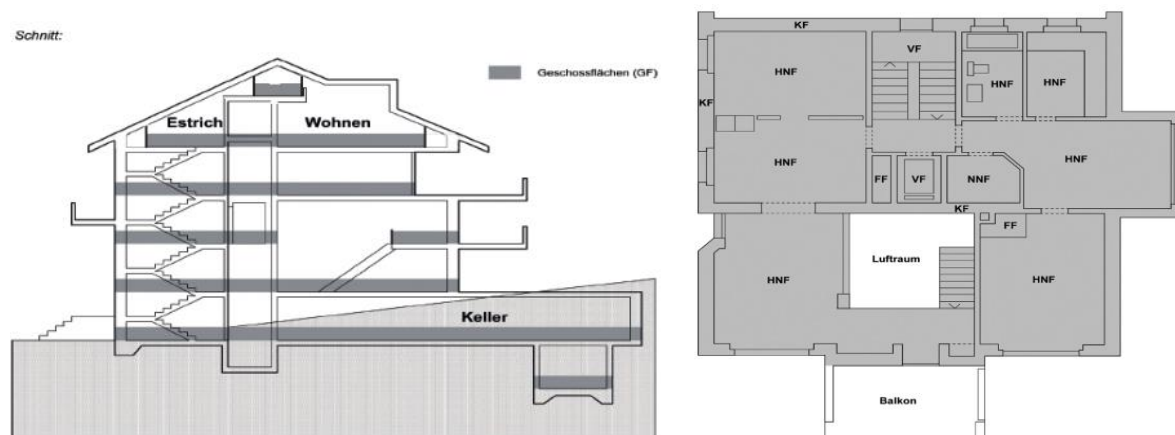


Abbildung 19: Figur 8.2 Geschossflächenziffer, IVHB

Art. 72 Zuschläge (alt Art. 33 Turtmann / alt Art. 17 Unterems)

¹ Die zulässigen Zuschläge werden durch das kantonale Recht (Art. 14 BauV) abschliessend geregelt. Auf dem Gebiet der Gemeinde Turtmann-Unterems 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. 14 BauV).

Art. 73 Nutzungsübertragung (alt Art. 37 Turtmann / alt Art. Unterems n.v.)

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.

² Nutzungsübertragungen vom ehemaligen Gemeindegebiet von Unterems in den Talgrund sind nicht zulässig.

F. Ortsbildschutz

Art. 74 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (alt Art. 57 Turtmann / alt Art. 27 Unterems)

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. 75 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens (neu)

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. 76 Geschützte Objekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung des baulichen Erbes (alt Art. 58, 59 Turtmann / alt Art. 27 Unterems)

¹ 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. Sie sind als Hinweis im Zonennutzungsplan aufgeführt.

² Die von der Gemeindebehörde als von lokaler/kommunaler Bedeutung eingestuft und vom Staatsrat genehmigten Objekte, die im Inventar des baulichen Erbes (Übersichtsplan, Objektblätter) aufgeführt sind, sind geschützt. Sie sind als Hinweis im Zonennutzungsplan aufgeführt.

³ 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 7 aufgeführt. **Das Bauinventar der Gemeinde Turtmann-Unterems ist in Erarbeitung.**

⁴ Alle weiteren Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erhaltung dieses Erbes werden durch die einschlägigen Gesetze und die entsprechenden Entscheide des Staatsrats geregelt.

Art. 77 Bedachung, Dachform und Dacheindeckung (alt Art. 60 Turtmann / alt Art. 29 Unterems)

¹ Im Grundsatz gilt, dass Gebäude mit einer ortsüblichen Dachgestaltung zu erstellen sind. Nachfolgend oder sofern notwendig in den jeweiligen Zonenbestimmungen ab Art. 17 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. 74 ff BZR). 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)	(X)
Wohnzone	X	X	X	(X)
Wohn-/Gewerbezone	X	X	X	(X)
Industriezone	Keine Einschränkungen			
Landwirtschaftszone	X	--	(X)	(X)

³ In der Dorfkernezone 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. 74 ff. BZR). Ausserhalb der Bauzone gelten vorrangig die übergeordneten Bestimmungen von Kanton und Bund.
- = Materialisierung ist nicht zulässig

Zone	Material Dacheindeckung							Weitere Materialien
	Ziegel	Schiefer und schieferähnliche Materialien	Naturstein	Profilblech	Wellblech	Aluminium-Dachplatten	Doppelfalzdächer Kupfer-Titan-Zink	
Dorfkernzone	X	X	X	--	--	(X)	X	(X)
Wohnzone	X	X	X	(X)	--	X	X	(X)
Wohn-/Gewerbezone	X	X	X	X	(X)	X	X	(X)
Industriezone	Keine Einschränkungen							
Landwirtschaftszone	X	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. 78 Antennenanlagen (alt Art. 61 Turtmann / alt Art. 30 Unterems)

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. 79 Reklameeinrichtungen (alt Art. 61 Turtmann / alt Art. 30 Unterems)

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. 80 Hindernisfreies Bauen (alt Art. 50 Turtmann / alt Art. 22 Unterems)

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. 81 Störfallvorsorge (neu)

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. 82 Feuerpolizei / Brandschutz (alt Art. 49 Turtmann)

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

Art. 83 Energie (alt Art. 53 Turtmann)

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. 84 Wärmepumpen / Klima- und Kälteanlagen (neu)

¹ Aussengeräte für Luft-Wärmepumpen (auch Splitbauweise) sowie Klima- und Kälteanlagen haben einen minimalen Grenzabstand von 2.00 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 nach Möglichkeit 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. 85 Elektrische Leitungen (neu)

¹ An Hochspannungs- und Starkstromleitungen sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften einzuhalten. Verwiesen wird insbesondere auf die Verordnung über elektrische Leitungen (Leistungsverordnung, 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. 86 Private Strassen und Wege (alt Art. 68 Turtmann / alt Art. 36 Unterems)

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. 87 Ausfahrten und Garagenvorplätze (alt Art. 67 Turtmann / alt Art. 35 Unterems)

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. 88 Parkierung für Motorfahrzeuge (alt Art. 66 Turtmann / alt Art. 34 Unterems)

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 ist für jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privatem Grund zu errichten.

In der Regel ist 1 Parkplatz zu erstellen:

- pro Wohnung;
- pro 3 Wohnungen (ein zusätzlicher PP);

- pro 2 Zimmer für Hotels;
- für je 10 m² öffentlich zugängliche Restaurationsfläche (ohne bewirtschaftete Aussenflächen und abgetrennte Säle, Küche, Sanitär-, Lager und Nebenräume) für Cafés / Restaurants.

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;

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

⁴ 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 Parkplatz-erstellungspflicht zustimmen (Vorbehalt Parkplatzerersatzgebühren gemäss Abs. 10).

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ Die Abmessungen der Parkplätze haben den Regeln der Baukunde (VSS-Normen) zu entsprechen.

⁸ Die Baubewilligungsbehörde befreit die Bauherrschaft im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Parkplatz-erstellungspflicht, wenn sie 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. 10).

⁹ In besonderen Fällen können gestützt auf ein vorliegendes und Zukunft gerichtetes Mobilitätskonzept Abweichungen (teilweise Befreiung) von der Parkplatzerstellungspflicht gewährt werden (Vorbehalt Parkplatzerersatzgebühren gemäss Abs. 10).

¹⁰ Für die Anzahl der Parkplätze, von deren Erstellung die Bauherrschaft befreit (Fälle gemäss Abs. 4, 8 und 9) wird, ist eine Parkplatzerersatzgebühr zu entrichten. Die Anzahl befreiter Parkplätze ist im Dispositiv (Anordnungsteil) des Baumentscheides festzuhalten. Sie bildet die Grundlage für den Bezug der Parkplatzerersatzgebühr.

¹¹ 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. 89 Einstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen (alt Art. 55 Turtmann)

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. 90 Aussenraumgestaltung (neu)

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 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.

³ 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.

⁴ 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. 91 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger (alt Art. 47 Turtmann / alt Art. 24 Unterems)

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. Die Versickerung über eine aktive, begrünte Bodenschicht ist zu bevorzugen. Das Restwasser ist über eine Versickerungsanlage zu versickern. 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. 92 Schneeräumung (alt Art. 48 Turtmann / alt Art. 25 Unterems)

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. 93 Benützung des öffentlichen Grundes (alt Art. 46 Turtmann / alt Art. 23 Unterems)

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. 94 Düngereinrichtungen (alt Art. 56 Turtmann / alt Art. 26 Unterems)

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.

Art. 95 Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels im Gewässerschutzbereich Au (neu)

¹ Bauten, die unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels geplant werden, sind verboten.

² Die zuständige Behörde erteilt eine Ausnahmegewilligung, wenn auf der Grundlage der übermittelten Informationen nachgewiesen werden kann, dass die Interessen an einer Verringerung der Durchflussskapazität des Grundwassers die Interessen des Gewässerschutzes überwiegen und die übrigen Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung erfüllt sind.

³ Damit sich die zuständige Behörde dazu äussern kann, müssen den Baugesuchsunterlagen alle Informationen beigelegt werden, die gemäss Artikel 32 Absatz 3 der Gewässerschutzverordnung und gemäss den in den technischen Vorschriften der Dienststelle für Umwelt festgelegten Modalitäten erforderlich sind.

IV. VERFAHREN

1. Kapitel Baubewilligung

Art. 96 Baubewilligungsverfahren (alt Art. 4, 5, 6 Turtmann / alt Art. 3, 4 Unterems)

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 (Art. 2 BauG);
- die Bewilligungspflicht bzw. die Sonderregelungen für Solar- oder Verbrennungsanlagen (Art. 34 BauG / Art. 16 ff. BauV);
- das Gesuch um Auskunft oder das Gesuch um Vorentscheid (Art. 37 ff. BauG / Art. 23 BauV);
- den Inhalt der Baugesuche und die Anforderungen an die Planverfasser (Art. 39 ff. BauG / Art. 24 ff. BauV);
- das Baubewilligungsverfahren (Art. 39 ff. BauG / Art. 24 ff. BauV);
- die Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung (Art. 51 BauG);
- die Vorschriften über den Baubeginn, das Bauende und die Projektänderungen (Art. 40 ff. BauV).

Art. 97 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben (neu)

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;
- 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. 98 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (neu)

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. 99 Form und Inhalt des Baugesuchs (alt Art. 8, 9 Turtmann / alt Art. 5 Unterems)

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

Art. 100 Baugespann – Profilierung (alt Art. 15 Turtmann / alt Art. 8 Unterems)

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. 101 Meldepflicht / Baukontrollen (alt Art. 23 Turtmann / alt Art. 12 Unterems)

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. 102 Wohn- und Nutzungsbewilligung (neu)

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. 103 Anwendbare Bestimmungen (alt Art. 91, 92 Turtmann / alt Art. 55 Unterems)

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. 104 Unterhalt von Bauten und Anlagen (alt Art. 44 Turtmann / alt Art. 23 Unterems)

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. 105 Anwendbare Bestimmungen (alt Art. 91, 92 Turtmann / alt Art. 55 Unterems)

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. 106 Gebühren und Parteientschädigungen (alt Art. 90 Turtmann / alt Art. 54 Unterems)

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. 107 Inkrafttreten (alt Art. 93 Turtmann / alt Art. 56 Unterems)

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. Pflichtenhefte SNP (QP / DNP)
3. Abkürzungsverzeichnis
4. Begriffe
5. Hinweisende, übergeordnete Sachthemen
6. Natur- und Landschaftsinventar
7. Bauliches Erbe

Tabelle der materiellen Bauvorschriften**Anhang 1**

Dieser Tabelle vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen gemäss den jeweiligen Zonenvorschriften ab Art. 17 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	GL UNB in m	VG max.	BW
Dorfkernzone D	--	--	14.50	3.00	Brand- schutzvor- schriften	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	30.00	2	offen
Wohn- und Gewerbezone WG2	0.80	--	12.50	3.00	Summe der Grenzab- stände	3.00	5.00	20.00	30.00	2	offen
Wohnen W3	1.10	0.70	15.50	3.00	Summe der Grenzab- stände	3.00	6.00	25.00	35.00	3	offen
Wohn- und Gewerbezone WG3	1.10	0.70	15.50	3.00	Summe der Grenzab- stände	3.00	6.00	25.00	35.00	3	offen
Wohnen W4	1.40	0.80	17.50	3.00	Summe der Grenzab- stände	4.00	7.00	25.00	35.00	4	offen
Industriezone I	--	--	18.00	3.00	Summe der Grenzab- stände	5.00	--	--	--	--	offen
Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen ZöBA	--	--	--	--	Summe der Grenzab- stände	3.00	--	--	--	--	offen oder geschlos- sen
Zone für touristische Akti- vitäten ZtA	1.10	--	16.50	3.00	Summe der Grenzab- stände	4.00	8.00	30.00	40.00	4	offen
Freihaltezone FZ	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Legende:

* Entsprechend der Mehrheit der umliegenden Bauten

GFZ = Geschossflächenziffer, vgl. Art. 71 BZR	kA = kleiner Grenzabstand, vgl. Art. 60 BZR
GH = Gesamthöhe, vgl. Art. 65 BZR	gA = grosser Grenzabstand, vgl. Art. 60 BZR
AH = Aushubhöhe, vgl. Art. 66 BZR	GL = Gebäudelänge, vgl. Art. 63 BZR
GA = Gebäudeabstand, vgl. Art 61 BZR	VG = zulässige Anzahl Vollgeschosse, vgl. Art. 69 BZR
UNB = Unterniveaubauten, vgl. Art 58 BZR	BW = Bauweise

Pflichtenhefte SNP (QP / DNP)**Anhang 2**

Es sind keine rechtskräftigen Sondernutzungspläne vorhanden und auch keine Perimeter mit Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen.

Abkürzungsverzeichnis

Anhang 3

		<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**Anhang 4**

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 5

Inventar der Trockenwiesen und –weiden TWW

Schutzgebiet «Chrizhubel» (Objekt Nr. 7071)

Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF

Natur- und Landschaftsinventar

Anhang 6

Das Inventar ist in Erarbeitung.

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.