

# **GEMEINDE AUSSERBERG**

## **Bau- und Zonenreglement (BZR)**

### **Auflage Mitwirkungsverfahren**

Vom Gemeinderat genehmigt am .....

Der Präsident:

.....  
Diego Treyer

Der Schreiber:

.....  
Mike Sterren

Ausserberg, 27. November 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Zweck und Inhalt.....	5
<b>II. ZONENVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 ÜBERSICHT ÜBER ZONEN UND BEREICHE.....</b>	<b>6</b>
Art. 2 Zoneneinteilung .....	6
<b>2.2 BAUZONEN .....</b>	<b>7</b>
Art. 3 Grundmasse .....	7
Art. 4 Dorfzone D.....	7
Art. 5 Dorfzone D1.....	7
Art. 6 Dorferweiterungszone DE.....	8
Art. 7 Wohnzone W3 / W3 «Bongartersch Hüs» .....	8
Art. 8 Wohn- und Geschäftszone WG4 .....	8
Art. 9 Wohn- und Gewerbezone WG3 .....	8
Art. 10 Gewerbezone G.....	8
Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) A / B / D .....	9
Art. 12 Freihaltezonen FHZ .....	9
Art. 13 Verkehrszone innerhalb der Bauzone .....	9
<b>2.3 LANDWIRTSCHAFTSZONEN .....</b>	<b>10</b>
Art. 14 Landwirtschaftszone I .....	10
Art. 15 Landwirtschaftszone II .....	10
Art. 16 Rebbauzone .....	10
<b>2.4 SCHUTZZONEN .....</b>	<b>11</b>
Art. 17 Natur- und Landschaftsschutzzonen von nationaler Bedeutung .....	11
Art. 18 Natur- und Landschaftsschutzzonen von regionaler und lokaler Bedeutung .....	12
Art. 19 Ortsbildschutzzonen .....	12
Art. 20 Ortsbildschutzone Steinplattenbedachungen .....	13
Art. 21 Geschützte Objekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung des baulichen Erbes .....	13
Art. 22 Schutzzone anhand Verordnung über die Abgeltung von Einbussen bei der Wasserkraftnutzung (VAEW).....	13
<b>2.5 WEITERE ZONEN .....</b>	<b>14</b>
Art. 23 Zone mit späterer Nutzungszulassung .....	14
Art. 24 Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN - Kulturerbe .....	14
Art. 25 Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN .....	15
Art. 26 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone .....	15
<b>2.6 FLÄCHENBEZOGENE FESTLEGUNGEN .....</b>	<b>15</b>
Art. 27 Entwicklungsperimeter.....	15

<b>2.7 HINWEISE / ZONEN UND GEBIETE NACH SPEZIALGESETZGEBUNG .....</b>	<b>15</b>
Art. 28 Waldareal.....	15
Art. 29 Hecken und Feldgehölze .....	15
Art. 30 Suonen.....	16
Art. 31 Gewässer und ihre Ufer.....	16
Art. 32 Grundwasserschutzzonen und –areale .....	16
Art. 33 Gewässerraum .....	17
Art. 34 Archäologische Schutzbereiche .....	17
Art. 35 Historische Verkehrswege .....	18
Art. 36 Naturgefahrenzonen .....	18
<b>III. BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>19</b>
Art. 37 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen .....	19
<b>3.2 ABSTÄNDE UND BAULINIEN.....</b>	<b>19</b>
Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstand .....	19
Art. 39 Grosser und kleiner Grenzabstand.....	19
Art. 40 Abstände bei An- und Kleinbauten .....	20
Art. 41 Strassenbaulinien .....	20
Art. 42 Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen .....	20
<b>3.3 GEBÄUDEMASSE .....</b>	<b>20</b>
Art. 43 Begriffe und Festlegung.....	20
Art. 44 Höhenmasse.....	20
Art. 45 Längenmasse .....	20
<b>3.4 GESCHOSSE .....</b>	<b>21</b>
Art. 46 Definition und Festlegung .....	21
<b>3.5 DACHGESTALTUNG .....</b>	<b>21</b>
Art. 47 Bedachung.....	21
Art. 48 Dachaufbauten .....	21
Art. 49 Schneefangvorrichtungen.....	21
<b>3.6 ANTENNEN, REKLAMEN UND SOLARANLAGEN .....</b>	<b>22</b>
Art. 50 Antennen .....	22
Art. 51 Reklamen.....	22
Art. 52 Solaranlagen.....	22
<b>3.7 VERKEHRSANLAGEN .....</b>	<b>23</b>
Art. 53 Parkierung .....	23
Art. 54 Ausfahrten, Garagenvorplätze .....	23
Art. 55 Private Strassen, Wege .....	24
<b>3.8 EINORDNUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG .....</b>	<b>24</b>
Art. 56 Einordnung, Erscheinungsbild und Umgebungsgestaltung.....	24
Art. 57 Einfriedungen und Mauern .....	25

---

Art. 58 Dach- und Meteorwasser.....	25
<b>IV. BAUBEWILLIGUNG UND BAUPOLIZEI.....</b>	<b>26</b>
Art. 59 Verfahren .....	26
Art. 60 Anschluss Trinkwasser und Abwasser .....	26
Art. 61 Meldepflicht; Baukontrolle.....	26
Art. 62 Benützung öffentlichen Bodens .....	27
Art. 63 Baupolizei .....	27
Art. 64 Kosten.....	27
<b>V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>28</b>
Art. 65 Inkrafttreten.....	28

**ANHANG:**

- Anhang I Materielle Bauvorschriften**  
Tabelle der Grundmasse und materiellen Vorschriften
- Anhang II Schutzwürdige Objekte**  
Bewertung und allgemeine Schutzbauvorschriften

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Zweck und Inhalt

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

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

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### 2.1 ÜBERSICHT ÜBER ZONEN UND BEREICHE

#### Art. 2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

	<i>Bezeichnung</i>
A) <i>Bauzonen</i>	
Dorfzone	D
Dorfzone 1	D1
Dorferweiterungszone	DE
Wohnzone W3 / W3 «Bongartersch Hüs»	W3 / W3 - B
Wohn- und Geschäftszone	WG4
Wohn- und Gewerbezone	WG3
Gewerbezone	G
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZÖBA
Freihaltezonen	FHZ
Verkehrszone innerhalb der Bauzone	
B) <i>Landwirtschaftszonen</i>	
Landwirtschaftszone 1. Priorität	LZ I
Landwirtschaftszone 2. Priorität	LZ II
Rebbauzone	RZ
C) <i>Schutzzonen</i>	
Landschafts- und Naturschutzzonen	SZ
Ortsbildschutzzonen	
Ortsbildschutzzone Steinplattenbedachungen	
Perimeter VAEW	VAEW
Geschützte Objekte des Baulichen Erbes	
D) <i>Weitere Zonen</i>	
Zone mit späterer Nutzungszulassung	ZSN
Zone mit späterer Nutzungszulassung-Kulturerbe	ZSN-K
Zone mit unbestimmter Nutzung	ZUN
Verkehrszone ausserhalb der Bauzone	VZ
E) <i>Flächenbezogene Festlegungen</i>	
Entwicklungsperimeter	
F) <i>Hinweisender Inhalt / Zonen und Gebiete nach Spezialgesetzgebung</i>	
Waldareal	
Hecken und Feldgehölze	
Suonen	
Gewässer und ihre Ufer	
Grundwasserschutzzonen und –areale	GSZ
Gewässerraum	GWR
Archäologische Schutzbereiche	
Historische Verkehrswege	IVS
Naturgefahrenzonen	NAGE

## 2.2 BAUZONEN

### Art. 3 Grundmasse

Für die verschiedenen Bauzonen gelten die Vorschriften gemäss Anhang I «Tabelle der Grundmasse und materiellen Vorschriften».

### Art. 4 Dorfzone D

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

*Besondere Bestimmungen:*

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

### Art. 5 Dorfzone D1

In der Dorfzone D1 ist die Eigenart der ursprünglichen Siedlungsstruktur zu erhalten und der Charakter der einfachen Gebäude soll wahrnehmbar und vorherrschend bleiben. Die vollständige Umnutzung von Gebäuden ist möglich.

*Besondere Bestimmungen:*

- Bei Sanierungsmassnahmen sind Identität und ursprüngliches Volumen der Gebäude zu erhalten. Art und Ausmass der Veränderung müssen sich nach verfügbarem bestehendem Bauvolumen richten.
- Neubauten sind nicht zugelassen.
- Die Infrastruktur darf nur einen auf das Notwendigste begrenzten Ausbaugrad aufweisen. Die äussere Erschliessung der Dorfzone D1 ist genügend und sollte nicht weiter ausgebaut werden. Die innere Erschliessung ist in sanfter Art zu verbessern. Stromleitungen sind zu verkabeln. Die Wasserversorgung ist durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Die Abwasserbehandlung muss entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

**Art. 6 Dorferweiterungszone DE**

Die Dorferweiterungszone umfasst Gebiete angrenzend an die historischen Ortskerne. Zugelassen sind Wohnbauten sowie nicht störende Betriebe. Die Gebäudetypologie orientiert sich am traditionellen Baubestand.

*Besondere Bestimmungen:*

- Bauten und Anlagen haben sich in Stellung Volumen, Typologie, Konstruktionsweise, Materialisierung, Farbgebung und Gestaltung (Fassaden, Fenster, Außenräume) in die bebaute und unbebaute Umgebung einzuordnen.
- Den Anliegen des Orts- und Landschaftsschutzes muss eine besondere Beachtung beigemessen werden.

**Art. 7 Wohnzone W3 / W3 «Bongartersch Hüs»**

Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

*Besondere Bestimmungen:*

- In der Wohnzone W3 «Bongartersch Hüs» ist eine möglichst ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle bauliche Entwicklung umzusetzen. Die Überbauung soll aufgrund eines Gesamtkonzeptes und in Etappen erfolgen. Bauparzellen werden von der Gemeinde an interessierte Private auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes mit den entsprechenden Überbauungsbedingungen zum Verkauf angeboten.

**Art. 8 Wohn- und Geschäftszone WG4**

Diese Zone ist für Wohn- und Geschäftszwecke sowie nicht störendes Gewerbe bestimmt.

**Art. 9 Wohn- und Gewerbezone WG3**

Die Zone ist für Wohnzwecke und mässig störende Betriebe bestimmt.

**Art. 10 Gewerbezone G**

Die Gewerbezone ist ausschliesslich für Gewerbe- und betriebsbedingte Wohn- oder Verwaltungsbauten bestimmt.

*Besondere Bestimmungen:*

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

## Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) A / B / D

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

Es werden folgende Zonen unterschieden:

- Die **ZÖBA A**, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt, ist vorbehalten für:
  - a) öffentliche Bauten und Anlagen: Kirchen, Schulen, Verwaltung;
- Die **ZÖBA B**, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, ist vorbehalten für:
  - a) öffentliche Bauten und Anlagen: Werkhof, Ökohof;
  - b) verkehrsintensive öffentliche Einrichtungen: Bahnhof, Parkplätze, Mehrzweckgebäude, Sportplätze.
- Die **ZÖBA D**, für die gemäss LSV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, ist vorbehalten für:
  - a) Energieerzeugungsanlagen;

Besondere Bestimmungen:

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

## Art. 12 Freihaltezonen FHZ

Die Freihaltezone umfasst Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Strukturierung des inneren Ortsbildes und/ oder zur Freihaltung des äusseren Ortsbildes, mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen und die Nutzung des Bodens dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen

## Art. 13 Verkehrszone innerhalb der Bauzone

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

In diesen Zonen sind auch öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, welche einen engen Zusammenhang mit der spezialgesetzlich genehmigten Verkehrsanlagen haben (z.B. Abfallsammelstelle in einem Wohnquartier).

## 2.3 LANDWIRTSCHAFTSZONEN

### Art. 14 Landwirtschaftszone I

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

Bauten und Anlagen sowie deren Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau sind nach Massgabe der bundes- und kantonalrechtlichen Vorschriften zulässig.

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

### Art. 15 Landwirtschaftszone II

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

Bauten und Anlagen sowie deren Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau sind nach Massgabe der bundes- und kantonalrechtlichen Vorschriften zulässig

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

### Art. 16 Rebbauzone

Die Rebbauzone umfasst Gebiete, die in erster Linie für den Reb- und Weinbau geeignet sind und der Rebbaugesetzgebung unterliegen.

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

Bauten und Anlagen sowie deren Umbau, Renovierung, Erweiterung und Wiederaufbau sind nach Massgabe der bundes- und kantonalrechtlichen Vorschriften zulässig. Die Mauern in den Reben sind in ortsüblichen Bruchsteinen auszuführen.

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

## 2.4 SCHUTZZONEN

### Art. 17 Natur- und Landschaftsschutzzonen von nationaler Bedeutung

#### a) UNESCO-Weltnaturerbe «Schweizer Alpen Jungfrau-Aletsch» (UJA)

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

#### b) Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Die Objekte des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler sind über die Bundesverordnung (VBLN) vom 29. März 2017 geschützt. Die Schutzziele sind im entsprechenden Objektblatt Nr. 1706/1507 definiert. Unter anderem sind die Ursprünglichkeit und Unberührtheit der Südtäler und die Suonen als Strukturelemente der Landschaft zu erhalten.

#### c) Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)

Die Objekte des Inventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sind über die Bundesverordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung vom 13. Januar 2010 (Trockenwiesenverordnung TwwV) geschützt.

Die TWW 7018 «Milachra», TWW 7042 «Säadol» TWW 7105 «Leiggern», die sich vollständig und die TWW 7050 «Chalchofe», 7057 «Lenmüra» und 7064 «Giblätt», die sich teilweise auf dem Territorium der Gemeinde Ausserberg befinden, sind unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Land- und Waldwirtschaft ungeschmälert zu erhalten und zu fördern. Es gelten die entsprechenden Objektblätter gemäss TwwV.

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

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

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

**Art. 18 Natur- und Landschaftsschutzzonen von regionaler und lokaler Bedeutung****a) Naturschutzzonen NSZ**

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

In der Gemeinde Ausserberg ist folgende Naturschutzzone von regionaler Bedeutung: NR 11 «Wolfbiel-Pletscha-Chalchofo» und NR 12 «Niwärch» sowie von lokaler Bedeutung: NL 13 «Engerscherebodo» und NL 14 «Grüebe». Die Bedeutung, die Schutzwürdigkeit, das Schutzziel und die Massnahmen sind in den entsprechenden Inventarblättern festgehalten.

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

**b) Landschaftsschutzzonen LSZ**

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

In der Gemeinde Ausserberg ist folgende Landschaftsschutzzonen von lokaler Bedeutung ausgeschieden: LL 11 «Wasserleita». Die Bedeutung, die Schutzwürdigkeit, das Schutzziel und die Massnahmen sind im entsprechenden Inventarblatt festgehalten.

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

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

**Art. 19 Ortsbildschutzzonen**

Die Ortsbildschutzzone bezweckt den Erhalt oder die Wiederherstellung der wesentlichen Merkmale in Bezug auf den Charakter, die Authentizität, die Struktur und die Substanz.

Die historischen Siedlungen und Siedlungskerne von besonderer baukultureller Bedeutung sind im Zonennutzungsplan als Dorfzonen D ausgeschieden. Für diese aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Orte, Ortsteile, Einzelemente und ihre Umgebung gelten spezifische Nutzungsbeschränkungen und Bau- und Gestaltungsvorschriften. Diese Vorschriften sind unter dem Artikel 4 dieses Reglements aufgeführt.

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

**Art. 20 Ortsbildschutzone Steinplattenbedachungen**

Innerhalb des Steinplattenperimeters soll die einheitliche, mit Steinplatten eingedeckte Dachlandschaft bewahrt oder wo verändert, wieder hergestellt werden.

Besondere Bestimmungen:

- Für die Bedachung sind nur ortsübliche Natursteinplatten gestattet. Jede Dachgestaltung soll eine ruhige Gesamtwirkung erzielen.
- Der Steintyp ist in Herkunft, Schichtung und Farbe auf die Eigenheiten der traditionellen lokalen Bedachung abzustimmen. Die Verlegung hat formwild, ohne rasterartiges Verlegemuster zu erfolgen. Es sind nur gespaltene Platten mit gebrochenen Kanten zulässig.
- Der Bau von Solaranlagen im Perimeter ist der Baubewilligungspflicht unterstellt. Sie können nur bewilligt werden, wenn sie dem Zweck des Steinplattenperimeters nicht entgegenstehen.

**Art. 21 Geschützte Objekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung des baulichen Erbes**

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

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

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

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

**Art. 22 Schutzone anhand Verordnung über die Abgeltung von Einbussen bei der Wasserkraftnutzung (VAEW)**

Das Schutzgebiet Baltschiedertal (VAEW) ist vor allen Veränderungen zu schützen, welche seine nationale Bedeutung schmälern. Insbesondere sind nicht zulässig:

- die Nutzung der Wasserkraft;
- das Erstellen von Bauten und Anlagen aller Art, wie
  - künstliche Terrainveränderungen;
  - Materialabbau;
  - Deponien, Ablagerungen;
  - Luftseilbahnen, Skilifte und dergleichen.

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen dürfen weiterhin genutzt, unterhalten und erneuert werden. Das gilt namentlich für die Trinkwasserturbinierungsanlage sowie für die Bewässerungsleitungen und die Quellen der Gemeinde Ausserberg im Baltschiedertal.

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie die Nutzung der Quellfassungen sind, sofern sie dem oben genannten Schutzziel nicht widersprechen, im bisherigen Rahmen gestattet. Dafür nötige Neubauten sind zulässig, sofern der Bedürfnisnachweis erbracht wird.

Allfällige Revitalisierungsmassnahmen sind möglich.

Vorbehalten bleiben bahnbauliche oder notwendige betriebliche Massnahmen der BLS Lötschbergbahn AG oder ihrer Rechtsnachfolger, sowie ein Ausbau der Bahnanlagen.

Die extensive Erholungsnutzung sowie die Jagd und Fischerei sind, sofern sie dem oben genannten Schutzziel nicht widersprechen, im bisherigen Rahmen gewährleistet. Hingegen dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Wanderwege angelegt werden; neue Wanderwege dürfen nur unter Zustimmung der Vertragsparteien erstellt werden. Anlage oder Markierung von Mountainbikerouten, Start- und Landeplätze von Trendflugsportarten sowie das maschinelle Präparieren von Langlaufloipen sind nicht zulässig.

## 2.5 WEITERE ZONEN

### Art. 23 Zone mit späterer Nutzungszulassung

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

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

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

### Art. 24 Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN - Kulturerbe

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

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

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

**Art. 25 Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN**

Die Zone mit unbestimmter Nutzung umfasst Grundstücke, die noch keiner bestimmten Nutzung zugewiesen wurden. Die Zone mit unbestimmter Nutzung ist ein Nichtbaugebiet.

Bestehende Bauten dürfen in Übereinstimmung mit den geltenden kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen erneuert, geändert und wieder aufgebaut werden.

**Art. 26 Verkehrszone ausserhalb der Bauzone**

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

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

**2.6 FLÄCHENBEZOGENE FESTLEGUNGEN****Art. 27 Entwicklungsperimeter**

Im alten Dorfkern ist ein Entwicklungsperimeter festgelegt. Er dient gemäss Art. 12a kRPG der Erneuerung bestehender Bauten oder der Restrukturierung einer Gebäudegruppe.

**2.7 HINWEISE / ZONEN UND GEBIETE NACH SPEZIALGESETZGEBUNG****Art. 28 Waldareal**

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

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

**Art. 29 Hecken und Feldgehölze**

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

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

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

#### **Art. 30 Suonen**

Die Suonen (Wasserleitungen) sind ein zentrales Element des soziokulturellen Erbes des Wallis. Sie haben eine wichtige Bedeutung für die traditionelle und moderne Landwirtschaft und die Natur und Landschaft. Zudem haben die Suonen eine grosse Bedeutung für den Tourismus.

Die wichtigsten Suonen sind im Nutzungsplan dargestellt. Sie sind nach Möglichkeit unter Berücksichtigung der traditionellen Baumethoden und Materialien zu erhalten.

#### **Art. 31 Gewässer und ihre Ufer**

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

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

#### **Art. 32 Grundwasserschutzzonen und –areale**

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.

a. Die eigentlichen Schutzzonen werden unterteilt in:

1. 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.

2. Zone S 2 (engere Schutzone):

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.

3. Zone S 3 (weitere Schutzone):

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.

#### 4. 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.

##### b. Die Schutzbereiche werden unterteilt in:

1. Bereich Ao (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.
2. Bereich Au (allgemeiner quantitativer und qualitativer Schutz des Grundwassers)  
In diesem Bereich ist nach Artikel 19 GschG (insbesondere Bauten, Umbauten, Ausgrabungen) und nach Artikel 34 kGschG (wassergefährdende Anlagen und Tätigkeiten) eine kantonale Bewilligung erforderlich.

Die Grundwasserschutzzonen und -areale ebenso wie der Gewässerschutzbereich Au werden als Hinweis in den Zonennutzungsplan übertragen.

Für ein Vorhaben innerhalb einer Grundwasserschutzzone muss der Nachweis erbracht werden, dass es mit dem Grundwasserschutz vereinbar ist.

### Art. 33 Gewässerraum

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

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

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Im Gewässerraum dürfen keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 Meter breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

### Art. 34 Archäologische Schutzbereiche

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

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

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

#### **Art. 35 Historische Verkehrswege**

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

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

#### **Art. 36 Naturgefahrenzonen**

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

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

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

### III. BAUVORSCHRIFTEN

#### 3.1 ALLGEMEINES

##### **Art. 37 Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen**

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

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

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

#### 3.2 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

##### **Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstand**

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

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

##### **Art. 39 Grosser und kleiner Grenzabstand**

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

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

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

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

**Art. 40 Abstände bei An- und Kleinbauten**

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

**Art. 41 Strassenbaulinien**

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

**Art. 42 Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen**

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

### **3.3 GEBÄUDEMASSE**

**Art. 43 Begriffe und Festlegung**

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

**Art. 44 Höhenmasse**

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

**Art. 45 Längenmasse**

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

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

Ist eine Gebäudeseite länger als die in den Zonenvorschriften festgelegte Gebäudelänge, erhöht sich der Grenzabstand, und zwar um 1/10 der entsprechenden Mehrlänge (Mehrlängenzuschlag). Die Mehrlänge einer Gebäudeseite darf jedoch 5.0 Meter nicht überschreiten.

### 3.4 GESCHOSSE

#### Art. 46 Definition und Festlegung

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

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

### 3.5 DACHGESTALTUNG

#### Art. 47 Bedachung

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung der Giebeldächer darf das Mass von 50% nicht übersteigen.

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

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

Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten Ortsbildschutzzone Steinplattenbedachungen sind Steinplatten Vorschrift.

#### Art. 48 Dachaufbauten

In der Dorfzone und auf geschützten Baudenkmälern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster nicht gestattet. Kleine Dachfenster mit minimalsten Dimensionen sind gemäss VKF-Brandschutzzonen Vorschriften zulässig.

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

#### Art. 49 Schneefangvorrichtungen

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

### **3.6 ANTENNEN, REKLAMEN UND SOLARANLAGEN**

#### **Art. 50 Antennen**

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

Parabolantennen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

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

#### **Art. 51 Reklamen**

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

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

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

#### **Art. 52 Solaranlagen**

Solaranlagen innerhalb der Ortsbildschutzone Steinplattenbedachungen und auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung sind bewilligungspflichtig.

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

Die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

### 3.7 VERKEHRSANLAGEN

#### Art. 53 Parkierung

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

- pro Wohnung;
- pro 2 Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes;
- pro 10 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche (ohne Küche, Nebenräume und Gartenterrasse) oder je 5 Plätze eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen;
- pro 25 - 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikum Andranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.
- Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) dienen der Be-willigungsbehörde als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

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

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

Bei Neuerstellung oder Erweiterung von Garagen und Abstellplätzen sind diese, wenn möglich mit Leerleitungen auszustatten, welche die zukünftige Nachrüstung mit Ladestationen für elektrische Fahrzeuge erlaubt.

#### Art. 54 Ausfahrten, Garagenvorplätze

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

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

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

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

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

**Art. 55 Private Strassen, Wege**

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

Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

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

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

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

**3.8 EINORDNUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG****Art. 56 Einordnung, Erscheinungsbild und Umgebungsgestaltung**

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

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

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

**Art. 57 Einfriedungen und Mauern**

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

Mauern, Pfahlzäune und andere nicht verschiebbare Umzäunungen, welche nicht in einem Gebäude integriert sind, dürfen an der Grenze die Höhe von 1.50 Meter nicht übersteigen. Soll die Umzäunung höher sein, so muss sie um die Hälfte dieser Überhöhe von der Grenze zurückversetzt werden.

Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behinderte Geländer von 1.0 Meter Höhe erstellt werden.

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

**Art. 58 Dach- und Meteorwasser**

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

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

## IV. BAUBEWILLIGUNG UND BAUPOLIZEI

### Art. 59 Verfahren

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

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

### Art. 60 Anschluss Trinkwasser und Abwasser

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

Farben:	Trinkwasser:	blau
	Schmutzwasser:	rot
	Oberflächenwasser	grün

Verwiesen wird auf die entsprechenden kommunalen Reglemente.

### Art. 61 Meldepflicht; Baukontrolle

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

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

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

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

#### **Art. 62 Benützung öffentlichen Bodens**

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

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

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

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

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

#### **Art. 63 Baupolizei**

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

#### **Art. 64 Kosten**

Die Regelung der Verfahrenskosten sind in der Kantonalen Gesetzgebung festgelegt, insbesondere die Erhebung, die Tragung und der Vorschuss der Kosten. Die Kosten setzen sich zusammen aus den Gebühren und anderen Auslagen. Die Gebühren für die Tätigkeit der Gemeinde können zwischen CHF 100.00 und maximal CHF 3'000.00 pro erteiltem Bauentscheid betragen. Bei der Festsetzung der Gebühren ist der Bausumme, dem Aufwand und der Komplexität Rechnung zu tragen. Hinsichtlich der anderen Auslagen wird auf die kantonale Gesetzgebung verwiesen.

## **V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 65 Inkrafttreten**

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

Ausserberg, 27.11.2025

## **ANHÄNGE**

**Anhang I****Tabelle der Grundmasse und materiellen Vorschriften:**

Zone	VG max.	VG min.	Gh+Ah (m)	GL (m)	kA (m)	gA (m)	GA (m)	Bauweise	ES
Dorfzone D	3	-	11.50	14.00	1/3 Fh; min.3 m	1/3 Fh; min.3 m	VKF <sup>2)</sup>	offen	II
Dorfzone D1	1)	1)	1)	1)	1)	1)	VKF <sup>2)</sup>	1)	II
Dorferweiterungszone DE	3	2	11.50	14.00	1/3 Fh; min.3 m	2/3 Fh; min. 6 m	VKF <sup>2)</sup>	offen	II
Wohnzone W3	3	2	11.50	15.00	1/3 Fh; min. 3 m	2/3 Fh; min. 5 m	VKF <sup>2)</sup>	offen / gestaffelt	II
Wohn- und Geschäftszone	4	3	15.00	18.00	1/3 Fh; min. 3 m	2/3 Fh; min. 6 m	VKF <sup>2)</sup>	offen/ gestaffelt	II
Wohn- und Gewerbezone	3	-	11.50	15.00	1/3 Fh; min. 3 m	2/3 Fh; min. 5 m	VKF <sup>2)</sup>	offen/ geschl.	III
Gewerbezone G	3	-	11.50	15.00	1/3 Fh; min. 3 m	1/3 Fh; 3.00 m	VKF <sup>2)</sup>	offen/ geschl.	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	-	-	-	-	1/3 Fh; min. 3 m	1/3 Fh; min. 3 m	VKF <sup>2)</sup>	offen/ geschl.	II-III

**Abkürzungen:**

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

<sup>1)</sup> Respektierung des bestehenden Bestandes<sup>2)</sup> Als Gebäudeabstand gelten die Brandschutzabstände gemäss VKF-Brandschutzvorschriften

## Anhang II

### Schützenswerte und ortsbildprägende Objekte:

#### BEWERTUNG UND ALLGEMEINE SCHUTZVORSCHRIFTEN

##### I. ANWENDUNGSBEREICH

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

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

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

###### 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 Dienststellen erforderlich.*

**B. Schutzwürdige Objekte von kommunaler Bedeutung**

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

**Allgemeine Erhaltungsvorschriften:**

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

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

**Allgemeine Erhaltungsvorschriften:**

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

**4 Gut integriert (Volumen):** Älteres oder modernes Objekt, das sich gut in die bebaute Umgebung (Strasse, Burg, Dorf, Weiler, Mauern usw.) oder die Landschaft (in Übereinstimmung mit Terrainbewegungen, 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 bzw. übergeordneten Bauvorschriften. Einbindung in das Ortsbild und in die bauliche Umgebung durch seine Volumetrie und seine Architektur.*

### C. Andere inventarisierte Objekte von kommunaler Bedeutung

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

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

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

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

### D. Andere inventarisierte Kategorien

**0 Abgebrochen:** Abgebrochenes oder zerfallenes Gebäude

(...) **Unbestimmt:** Bedeutung noch nicht bestimmt (in Abklärung)

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