

BAUREGLEMENT

zu den

Maiensäss- und Weilerzonen der Gemeinde Visperterminen

Eingesehen der Art. 18 Abs. 1 des eidgenössischen
Raumplanungsgesetzes (RPG)

Eingesehen die Art. 11, 12, 13, 27, 28, 29 und 30 des kantonalen
Raumplanungsgesetzes (K RPG)

Eingesehen die Art. 17, 18, 31 und 32 des Baugesetzes vom
08. Februar 1996 (BauG)

Eingesehen die Bestimmungen der Bauverordnung vom 02. Oktober 1996 (BauV)

A. DIE WEILERZONE

I. Bauvorschriften

Art. 1

Zweck der Zone

Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung, Aufwertung und die Wiederinstandstellung der bestehenden erhaltenswerten Bausubstanz. Umnutzungen sind unter strengen Bedingungen und Auflagen gestattet.

Art. 2

Orts- und Landschaftsbild

Die historisch gewachsene Siedlungsform (Streusiedlung, Gruppensiedlung) und die Anordnung der Bauten (inklusive Plätzen, Wegen, Gestaltung der Umgebung, Terrassierungen, Stützmauern, Bepflanzungen usw.) ist zu erhalten.

Art. 3

Bauweise

1 Struktur und Volumen der bestehenden Bauten müssen in ihrer Identität gewahrt bleiben. Insbesondere sollen Bauelemente (z. B. Treppenanlagen, Stall und Scheunenöffnungen, Studen, Spillen, Dielbäume, Gwätze, Dachdetails usw.) nicht verändert oder entfernt werden.

2Unter diesen räumlich-planungsrechtlichen Zielsetzungen sind die Erneuerungen, die teilweise und vollständige Änderung sowie unter bestimmten Voraussetzungen der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen gestattet.

Art. 4

Erweiterungsbauten

1Gebäudeerweiterungen treten gegenüber dem Hauptbau als sekundäre Gebäudeteile in Erscheinung. Sie können vom Hauptbau zurückversetzt sein und sind in der Regel nicht unter demselben Dach. Die deutliche Kennzeichnung als Anbau wird in der Verschiedenartigkeit der Materialisierung verstärkt. (vgl. auch Gestaltungsvorschriften)

2Unter Gebäudeerweiterungen wird namentlich die teilweise oder vollständige Zweckänderung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie der Umbau innerhalb des bestehenden Bauvolumens und die maßvolle Erweiterung verstanden.

3Eine Erweiterung ist dann nicht mehr maßvoll, wenn sie die Identität des Baus oder der Anlage verändert. Das Maß der zulässigen Erweiterung ist abhängig von den Verhältnissen des Einzelfalls. Dabei sind das Verhältnis der Erweiterung zur bisherigen Größe sowie die Art der Erweiterung (Aufstockung, Anbau usw.) von Bedeutung.

4Zeitgemässes Wohnen bezeichnet den heute für den Ferienaufenthalt der einheimischen Bevölkerung üblichen Wohnstandard.

Art. 5

Abbruch und Wiederaufbau

1Ein Abbruch und Wiederaufbau ist aus Gründen des übergeordneten Rechts grundsätzlich unzulässig.

2Lässt sich die bestehende Bausubstanz nicht mehr sanieren, so handelt es sich um eine Ruine.

3Einzig im Interesse der Aufwertung des Ortsbildes kann ausnahmsweise eine Baute wiederaufgebaut werden. Für den Wiederaufbau gilt, daß der Neubau mit dem ersetzten Bau wesensgleich sein muß.

4Der Wiederaufbau darf diesfalls eine teilweise oder totale Zweckänderung einschließen.

Art. 6

Geschosszahl

Die Geschosszahl darf nicht verändert werden.

Art. 7

Anliegen der Raumplanung; Hinweisinventare

1Die Erneuerung, teilweise Änderung und der Wiederaufbau können nach Maßgabe von Art. 28 KRPg in jedem Fall nur bewilligt werden, wenn sie mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sind.

2Das vom Staatsrat genehmigte Hinweisinventar der Bauten und Anlagen in der Weiler- und Maiensässzone bildet die Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche.

Art. 8

Gebäude und Raumhöhe

1Um die gebäudetypischen Proportionen bei Ställen, Stadeln, Speichern oder Maiensässbauten zu erhalten, dürfen nach Möglichkeit keine Höhenveränderungen vorgenommen werden. Eine Möglichkeit der Erhöhung des Erdgeschosses ergibt sich in der Absenkung des Bodens mit innenliegender Stufe und allfällig erforderlichen Unterfangungen.

2Minime Erhöhungen in Form von 1 - 2 Balkenlagen sind nur dann zulässig, wenn dies die Gesamtgebäudeproportionen zulassen.

Art. 9

Grenzabstände

Die altrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände können beibehalten werden, sofern bei Sanierungen und Umnutzungen die Dimensionen des bestehenden Gebäudes gewahrt bleiben und die Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden. So ist ein Grenzabstand von 1/3 Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m, einzuhalten.

Art. 10

Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

c) für die Dachgestaltung

1Bevor eine Totalneuerung eines Daches in Betracht gezogen wird, gilt zu prüfen, ob die Dachkonstruktion (Pfetten, Sparren, Schalung, Lattung) noch in tragfähigem Zustand ist. Falls erforderlich sind baufällige Elemente in ihrer herkömmlichen Konstruktion, Dimension und Detailsausbildung zu ersetzen (quadratische oder liegende Konstruktionshölzer sind hohen Querschnitten vorzuziehen / unregelmäßige Abstände bei bestehenden Sparrenlagen sind keine Unzulänglichkeit und sind aus architektonischen Gründen beizubehalten). Neue Konstruktionshölzer sind sägeroh und phasenfrei (scharfkantig) auszubilden.

2In der Regel sind Vordächer in ihrer vorherrschenden Auskragung zu erhalten. Unnötige Verlängerungen wirken sich nachteilig auf die Gesamtproportionen eines Gebäudes aus und sind demnach nicht gestattet.

3Bei der Dachrandausbildung ist auf eine dünne Gestaltung zu achten. Diese ergibt sich aus dem konstruktionsgerechten Aufbau des Daches, wonach jede darüberliegende Schicht, ihrer Dimension und Materialisierung entsprechend, die jeweils darunterliegende leicht überkragt. Auf das Anbringen von Orts- und Traufbrettern ist zu verzichten.

4Isolationen gehören zwischen und unter die Sparren; auf keinen Fall darüber, da in letzterem Fall die sichtbare Dachstärke zu hoch wirkt.

5Die Dachneigung darf nicht verändert werden. In der Regel wird die ursprüngliche und ortsübliche Dacheindeckung verwendet. Bei bestehenden Baugruppen ist für die Sanierung von Einzelbauten in der Regel das vorherrschende Eindeckungsmaterial bestimmend. Bei Umnutzungen sind Steinplatten erwünscht.

6Spenglerarbeiten (Dachrinnen und Abläufe) und Schneefangeinrichtungen sind in einfacher, sachlicher Technik und minimal erforderlicher Dimension zu erstellen. Die Materialisierung der Spenglerei ist auf die am Gebäude vorherrschenden Materialien abzustimmen.

Integration technischer Elemente

Neu installierte, technische Elemente sind der Baute diskret unterzuordnen. So sind Kamine im Innern des Gebäudes, von First und Dachrand zurückversetzt, hochzuziehen. Solarzellen und Antennen werden unterhalb der Dachsilhouette, seitlich vom Gebäude an Stützmauern oder als freies eigenständiges Element vorgesehen.

Art. 16

Tür- und Fensteröffnungen

a) beim Wohngebäude

1Bei teilweiser und vollständiger Zweckänderung sind die ursprünglichen Öffnungen beizubehalten. Fenstergrösse, Fenstergliederung und Fensteröffnungen sind den bestehenden anzupassen.

2Neue Fenster und Türen sind ausnahmsweise gestattet. Dabei ist das System der Reihenfenster zu respektieren durch Ergänzung mit einem zusätzlichen Fensterelement. Alle Fensteröffnungen sind mit Setzpfeilen zu versehen und in der tradierten Form in die Wand zu integrieren (keine Fenster- und Fensterreihen mit Rahmen, Futter und Verkleidung). Auf Farbanstriche ist zu verzichten.

Art. 17

b) bei Malensäss oder Weilerwohnhaus

Bei Bauten mit Stall im Sockelgeschoss ist die unterschiedliche Befensterung von Ober- und Unterbau zu gewährleisten. Richtet sich der Oberbau nach den Regeln des Wohnhauses (Bst.a) so unterliegt eine allfällige zusätzliche Befensterung des Unterbaus dem System einer umgenutzten Stallscheune (Bst. c).

Art. 18

c) bei der umgenutzten Stallscheune

1Um den Charakter des Gebäudes weitgehend zu erhalten, sind primär alle vorhandenen Öffnungen für die Eingänge und die Befensterung zu verwenden.

2Sind zusätzliche Öffnungen für die Belichtung und Belüftung erforderlich, so sind diese sparsam auszubringen und der äusseren Struktur des Gebäudes anzupassen. Das heisst, sie sind als Einzelöffnung in spannungsvollem Bezug zu Konstruktionselementen wie Spillen, Gwätze, Studen, bereits vorhandene Öffnungen, usw. anzuordnen. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, daß symmetrische Anordnungen der Fenster oder gar Reihenfenster, als typische Wohnelemente vermieden werden.

3Die Form neuer Öffnungen an früheren Stallgebäuden entspricht dem Quadrat oder dem Quadrat angenäherten liegenden Rechteck. Je nach Lage in der Fassade und Bezug zu strukturbestimmenden Konstruktionselementen (Spillen, Gwätze usw.) wird eine solche Einzelöffnung eine verschiedene Grösse einnehmen.

4Die Verglasung bestehender wie neuer Öffnungen ist möglichst zurückversetzt auf die Innenseite der Wand anzubringen. Eine spezielle Detailausführung beim Wandanschluss mit von außen kaum sichtbaren Fenster- und Fensterflügelrahmen bewirkt eine an der Stallscheune erträglichere neue Öffnung. Der damit geschaffene stalltypische Effekt des Glotzes wird verstärkt durch Verzicht auf das wohnhaustypische Element des Setzpfostens. Um bei größeren Verglasungen Blendungen zu verhindern, können erstere in verschieden breite, vertikale Flügелеlemente unterteilt werden.

5Die bestehenden Türläden aus verschiedenen breiten Vertikalbrettern mit Einschubleisten und allenfalls Schrägstrebe sind zu belassen oder falls erforderlich infolge Defekt in herkömmlicher Konstruktion neu zu erstellen. Auf Sprossenelemente ist bei Wirtschaftsgebäuden in jedem Fall zu verzichten.

6Beim Umbau eines Stadels oder Speichers, ist zusätzlich zu obigen Richtlinien der allfälligen Befensterung und der Zone im Bereich der Stelzen (Steinplatten auf Holzpfosten) eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Bei Bauten mit Stelzung muß die besondere Verbindung von zwei übereinanderliegende Baukörper durch jeweils individuelle Lösungen erhalten bleiben. (Verlust des „Stadelcharakters“ durch Einwänden, Verglasen oder Entfernen dieses Zwischenraums).

Art. 19

Umgebungsgestaltung

1Die Umgebung um die Gebäude darf nur geringfügig umgestaltet werden, das Gelände ist möglichst offenzuhalten und nicht zu umzäunen.

2Künstliche Materialien (Betonfertigbauteile usw.) für Beläge und Stützelemente sind untersagt.

3Für allfällige Neubepflanzungen dürfen lediglich ortsübliche Bäume und Sträucher verwendet werden. Traditionelle Elemente, (Terraingestaltung, Bepflanzung, Suonen, Wege) sind zu erhalten.

Art. 20

Infrastruktur Weilerzone

1Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäß den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden.

2Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung müssen nach den kommunalen Reglementen ausgeführt werden.

3Gebäude mit Trinkwasserversorgungen müssen über eine gesetzeskonforme Abwasserreinigungsanlage verfügen. Bei künftigen Umnutzungen sollen möglichst Gemeinschaftssysteme realisiert werden.

4 Abfall ist nach dem kommunalen Reglement umweltgerecht zu entsorgen.

5 Bei der Energieversorgung sind möglichst alternative Energien (Sonne, Erd-, Luft- und Wasserwärmepumpen) einzusetzen. (verwiesen wird auf die Anmerkung bezüglich technischer Elemente).

6 Strassenerschliessung: Siedlungen in der Weilerzone können im Winter und bei speziellen Verhältnissen nur auf eigene Verantwortung erreicht werden. Straßen und Wege werden im Winter nicht geräumt.

7 Das Flur- und Forststrassennetz wird im Rahmen des Notwendigen unterhalten.

B. Maiensässzone

Art. 21

Zweck der Zone

1 Die Maiensässzone umfasst Gebiete, die landwirtschaftlich genutzt werden, und die gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsraum dienen. Diese Siedlungsgebiete werden nicht ganzjährig genutzt.

2 Zweck der Maiensässzone ist der Erhalt der bestehenden Bausubstanz, der Siedlungsform und der traditionellen Kulturlandschaft.

3 Umnutzungen von Gebäuden unter Auflagen sind möglich; Neubauten können nur bei Nachweis landwirtschaftlichen Bedarfs und über einen Detailnutzungsplan genehmigt werden.

4 In der Maiensässzone wird die herkömmliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Mähen und Beweiden) möglichst gefördert, traditionelle kulturlandschaftliche Elemente sind zu pflegen und zu unterhalten.

Art. 22

Bauwiesen und Gestaltungsvorschriften.

1 In der Regel gelten dieselben Vorschriften wie in der Weilerzone.

2 In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat bei Umnutzungen / Sanierungen von Bauten (unter Berücksichtigung zeitgenössischer Wohnbedürfnisse) Erleichterungen gegenüber den strengen Bestimmungen der Weilerzone gewähren. Diese Erleichterungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Begrenzung des Gebäudevolumens (Anbauten), die Veränderung der Geschosszahl und Gebäudehöhe.

Art. 23

Grenzabstände

Die altrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände können beibehalten werden, sofern bei Sanierungen und Umnutzungen die Dimensionen des bestehenden Gebäudes gewahrt bleiben und die Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden. So gilt: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.

Art. 24

Lärmempfindlichkeit

In der Maiensässzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 25

Infrastruktur der Maiensässzone

1Bezüglich Infrastruktur gelten dieselben Bestimmungen wie für die Weilerzone. Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäß den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden.

2Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Zufahrt in die Maiensässzone ganzjährig offenzuhalten.

Art. 26

Baubewilligungsverfahren

Für das Baubewilligungsverfahren gelten die Bestimmungen des Bau-gesetzes vom 08. Februar 1996 (BauG) und der dazugehörigen Bauverordnung vom 02. Oktober 1996 (Bau V).

Das Reglement wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 14. April 1997 angenommen.

Die Urversammlung von Visperterminen hat am ~~26. 4. 97~~ dem Reglement zugestimmt.

Vom Staatsrat genehmigt in der Sitzung vom ~~11. 03. 98~~

Visperterminen, den 26. April 1997

Der Gemeindepräsident
Jgnaz Burgener

Der Gemeindeschreiber
Stasi Heinzmann