

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE FLERDEN

BAUGESETZ

I	ALLGEMEINES		4
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	4
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	4
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	4
	Grundlagen	Art. 4	4
	1. Baubehörde	Art. 5	5
	2. Regionales Bauamt	Art. 6	5
	3. Bauberatung	Art. 7	5
II	GRUNDORDNUNG		6
1.	Allgemeines		6
	Zuständigkeit	Art. 8	6
2.	Zonenplan		6
	A. Allgemeines		6
	Festlegungen	Art. 9	6
	B. Bauzonen		7
	a) Regelbauweise		7
	Regelbauweise	Art. 10	7
	Hofstattrecht	Art. 11	8
	Zonenschema	Art. 12	9
	b) Begriffe und Messweisen		9
	An- und Kleinbauten	Art. 13	9
	Ausnützungsziffer	Art. 14	9
	Nutzungsübertragung	Art. 15	10
	Gebäude- und Firsthöhe	Art. 16	10
	Gebäudelänge	Art. 17	11
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 18	11
	c) Zonenvorschriften		12
	Wohnbauzonen		12
	Dorfzone	Art. 19	12
	Wohnzone 1	Art. 20	12
	Wohnzone 2	Art. 21	12
	Zonen für besondere bauliche Nutzungen		13
	Parkierungszone	Art. 22	13
	C. Schutzzonen		13
	Trockenstandortszone	Art. 23	13
	Wald- und Wildschonzone	Art. 24	13
	D. Weitere Zonen		14
	Wintersportzone (KRG Art. 39)	Art. 25	14
	Erholungszone (Zone für Freizeitnutzungen)	Art. 26	14
	Zwischenlager- und Aufbereitungszone	Art. 27	15
	Lagerplatzzone	Art. 28	15
	E. Weitere Planinhalte		15
	Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	Art. 29	15
3.	Genereller Gestaltungsplan		16
	A. Allgemeines		16
	Festlegungen	Art. 30	16
	B. Gestaltungsobjekte		17
	Erhaltenswerte Baumgruppen und Feldgehölze	Art. 31	17
	Baugestaltungslinien	Art. 32	17
4.	Genereller Erschliessungsplan		17
	Erschliessungsanlagen		17
	Verkehrsanlagen	Art. 33	17
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 34	18
	Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 35	19
5.	Folgeplanungen		19

Folgeplanung	Art. 36	19
III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		19
1. Bauvoraussetzungen		19
Baubewilligung	Art. 37	19
Baugesuch	Art. 38	20
Revers	Art. 39	22
2. Sicherheit und Gesundheit		22
Wohnhygiene	Art. 40	22
Düngeeinrichtung	Art. 41	22
Energiehaushalt	Art. 42	23
Vorkehrungen bei Bauarbeiten	Art. 43	23
3. Gestaltung		23
Allgemein	Art. 44	23
Bauweise	Art. 45	24
Dächer	Art. 46	24
Fassadengestaltung in der Dorfzone	Art. 47	25
Balkone, Lauben, Terrassen in der Dorfzone	Art. 48	25
Garagen in der Dorfzone	Art. 49	25
Energieanlagen	Art. 50	25
Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge (Art. 76 KRG)	Art. 51	26
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 52	26
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 53	26
Antennen / Satellitenempfangsanlagen	Art. 54	26
Wohnwagen, Campieren	Art. 55	27
4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		27
Verkehrssicherheit	Art. 56	27
Zu- und Ausfahrten	Art. 57	27
1. Pflichtparkplätze	Art. 58	28
1. Pflichtparkplätze	Art. 59	28
Werkleitungen	Art. 60	29
Abwässer	Art. 61	29
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		29
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 62	29
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 63	30
IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		30
1. Allgemeines		30
Erschliessungsreglemente	Art. 64	30
Erschliessungsprogramm	Art. 65	30
2. Projektierung und Bewilligung		31
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 66	31
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		31
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 67	31
2. Schneeräumung	Art. 68	32
1. Allgemeines	Art. 69	32
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 70	32
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 71	33
Sanierungsplanungen	Art. 72	33
V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		33
Vollzug	Art. 73	33
Rechtsmittel	Art. 74	34
Inkrafttreten	Art. 75	34
VI ANHANG		35

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde kann in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammenarbeiten. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab. Bei Bedarf werden regionale Richtpläne als Grundlage für die Umsetzung in der Gemeinde erarbeitet.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird gemäss Art. 29 BauG durch ein Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde sichergestellt.
- 2 Die Gemeindeversammlung beschliesst den Erwerb und die Veräusserung von Bauland. Vorbehalten bleibt der Erwerb und die Veräusserung im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes gemäss Art. 29 BAuG.

Grundlagen

Art. 4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und durchführen.

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 5

- 1 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie zieht hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel bei.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission oder an ein kommunales oder regionales Bauamt delegieren.

2. Regionales Bauamt

Art. 6

- 1 Die Gemeinde kann sich an einem regionalen Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur beteiligen (wobei die entsprechenden Entscheidungskompetenzen bei der Gemeinde verbleiben).
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

3. Bauberatung

Art. 7

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater. Der Bauberater darf nicht in Flerden wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Bauberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten der Bauberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 8

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen und Leitbilder ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Bei projektbezogenen Planungen werden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbunden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 9

- 1 Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzonen sowie die Zone übriges Gemeindegebiet sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
- 2 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
 - a) Bauzonen
 - Dorfzone (ES III) Art. 18
 - Wohnzone 1 (ES II) Art. 19
 - Wohnzone 2 (ES II) Art. 20
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III¹) Art. 28 KRG
 - Zonen für Grünflächen Art. 30 KRG
 - b) Landwirtschaftszonen
 - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
 - c) Schutzzonen
 - Naturschutzzone Art. 33 KRG
 - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
 - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
 - Gefahrenzone I Art. 38 KRG
 - Gefahrenzone II Art. 38 KRG
 - Trockenstandortszone Art. 21

- Wald- und Wildschutzzone	Art. 22
d) Weitere Zonen	
- Freihaltezone	Art. 35 KRG
- Wintersportzone	Art. 23
- Erholungszone	Art. 24
- Zwischenlager- und Aufbereitungszone	Art. 25
- Lagerplatzzone	Art. 26
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III)	Art. 41 KRG
e) Folgeplanungen	Art. 34
- Arealplanpflicht	Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht	Art. 51 KRG
f) Weitere Festlegungen	
- Statische Waldgrenzen	Art. 13 WaG

¹ Aufstufungen siehe Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

- 3 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.
- 4 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise	Art. 10
---------------	---------

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema. Die Ausnützungsziffer, die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Gebäudelängen werden anhand der nachfolgenden Bestimmungen über Begriffe und Messweisen, die Grenzabstände nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Rechts ermittelt.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen des Arealplanes und Quartierplanes können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushalterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des

Quartierplangebiets resp. Arealplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Hofstattrecht

Art. 11

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Dorfzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Zweckänderungen sind zulässig, wenn die Nutzung dem Zonenzweck entspricht.
- 3 Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues können im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung erreicht wird oder wenn dies aus andern wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten.
- 5 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

	Zone	Max. AZ Art. 14	Max. Firsthöhe Art. 16	Max. Gebäudehöhe Art. 16 [m]	Max. Gebäudelänge ³⁾ Art. 17 [m]	Mind. Grenzabstand ²⁾ Art. 75 / 76 KRG Art. 37 KRVO gross / klein [m]	Emmissionsgrad	Empfindlichkeitsstufe ⁴⁾ Art. 43 LSV
D	Dorfzone ¹⁾	Art. 18	12.00	9.00	-	2.50 / 2.50	2	III
W1	Wohnzone 1	0.4	10.50	7.50	20.00	5.00 / 3.00	1	II
W2	Wohnzone 2	0.3	9.00	6.00	20.00	5.00 / 3.00	1	II
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	- ³⁾	- ³⁾	-	5.00 / 2.50 ³⁾	1	II/III
LW	Landwirtschaftszone	-	-	-	-	2.50 / 2.50-	2	III

- 1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 19
- 2 Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m (Definition siehe Art. 13). Unterirdische Bauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an der Kantonsstrasse.
- 3 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.
- 4) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

b) Begriffe und Messweisen

An- und Kleinbauten

Art. 13

- 1 Als An- und Kleinbauten gelten Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Gebäudehöhe von 3.0 m und einer max. Firsthöhe von 4.0 m sowie einer max. Grundfläche von 30 m², welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten.

Ausnützungsziffer

Art. 14

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Innenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten.
- 3 In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die

mehr als 1.00 m über das gewachsene oder abgetragene Terrain hinausragen. Im Dachgeschoss sind Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet.

- 4 Weist ein Gebäude Räume von mehr als 4.30 m lichte Höhe, gemessen von Oberkant fertig Boden bis Unterkant Decke auf, ist die zugehörige Bruttogeschossfläche doppelt zu rechnen. Bei Räumen von mehr als 6.90 m lichte Höhe ist die Bruttogeschossfläche dreifach zu rechnen.
- 5 Nicht angerechnet werden:
 1. An- und Kleinbauten gemäss Art. 13 ;
 2. zu Wohnungen gehörende Keller, Heiz- und Tankräume, Waschküchen, Trockenräume;
 3. Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge etc.;
 5. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
 6. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- 6 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan festgelegten oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Nutzungsübertragung

Art. 15

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, des Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Bruttogeschossfläche auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 16

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen oder abgegrabenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der äussersten Dachhaut (siehe Anhang).
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste, senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des geneigten Daches. Der Niveaupunkt ent-

spricht dem Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain (siehe Anhang).

- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht. Gebäudeabsätze oder Vorsprünge (z. B. Anbauten) welche über die ganze Fassadenbreite gehen), jedoch nicht über die ganze Fassadenhöhe reichen, werden bis zu einer Tiefe von 1.00 m zur Hauptfassade gezählt, darüber als eigenständiger Baukörper.

Gebäudelänge

Art. 17

- 1 Gebäude, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten (siehe Anhang).
- 2 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 18

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss Art. 77 KRG unterschritten werden.
- 3 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art einschließlich beweglicher Anlagen wie Silos, Reklameanlagen usw. die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand ist süd- oder talseitig einzuhalten. Von den übrigen Fassaden ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien.
- 5 Der Minimalabstand zu Gemeindestrassen kann von der Baubehörde ganz oder teilweise reduziert werden, wenn damit eine bessere Wirkung des Baukörpers im Gassenbild erzielt werden kann und wenn dadurch die Verkehrsverhältnisse im betreffenden Gassenabschnitt nicht beeinträchtigt werden.
- 6 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone, immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 7 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 8 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

- 9 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an der Kantonsstrasse.

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzone

Art. 19

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung sowie die Umgebung einzufügen. Bei Umbauten ist der Charakter der bestehenden Baute zu erhalten.
- 3 Umbauten und Neubauten sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Dorfstruktur, die Baugruppen, Plätze und Gassenbilder auf harmonische Weise ergänzen. Die im generellen Gestaltungsplan bezeichneten historisch wertvollen Bauten sind zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren.
- 4 Für Neubauten gilt in der Regel die offene Bauweise. Geschlossene Bauweise ist zulässig, wenn die zusammenzubauenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden. Auf der gemeinsamen Grenze ist eine Brandmauer zu errichten.
- 5 In der Dorfzone wird bei Neu- und grösseren Umbauten die Einhaltung des Minergiestandard empfohlen.

Wohnzone 1

Art. 20

- 1 Die Wohnzone 1 ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.
- 2 Neu- oder grössere Umbauten haben mindestens den jeweils aktuellen MINERGIE - Standard zu erreichen.

Wohnzone 2

Art. 21

- 1 Die Wohnzone 2 ist ausschliesslich für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen. Es herrscht eine generell eine Quartierplanpflicht. Neubauten können nur im Rahmen rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.
- 2 Im Bereich mit erhöhten energetischen Anforderungen haben Neu- oder grössere Umbauten mindestens den jeweils aktuellen MINERGIE P-Standard zu erreichen,

oder die Grenzwerte der SIA-Norm 380/1, Ausgabe 2001, um mindestens 30% zu unterschreiten. Ausserhalb dieses Bereiches ist der Minergie – Standard einzuhalten

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Parkierungszone

Art. 22

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden.
- 2 Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

C. Schutzzonen

Trockenstandortszone

Art. 23

- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und –weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschafter abgeschlossen.

Wald- und Wildschonzone

Art. 24

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

- 4 Die Wald- und Wildschutzzonen wird nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

D. Weitere Zonen

Wintersportzone (KRG Art. 39)

Art. 25

- 1 Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Gaubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes.
- 3 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 5 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 6 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 4 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.

Erholungszone (Zone für Freizeitnutzungen)

Art. 26

- 1 Die Erholungszone umfasst jene Gebiete, die für die Erholung und Freizeitnutzungen bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen (Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze, Wege etc.) sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck entsprechen, der Öffentlichkeit offenstehen und sich gut ins Landschaftsbild eingliedern.
- 3 Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) oder dem Meldeverfahren nach KRG / KRVO.

- 1 Die Zwischenlager- und Aufbereitungszone umfasst Flächen zur Zwischenlagerung und Aufbereitung von Grünabfällen und unverschmutztem Aushubmaterial. Die Lagerung oder Aufbereitung anderer Materialien, oder die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial ist nicht erlaubt.
- 2 Anlagen und Gebäude dürfen nicht errichtet werden, Einfriedungen sind zulässig.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Anlage sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere notwendige Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

- 1 Die Lagerplatzzone umfasst Flächen, die für die Lagerung von Holz bestimmt sind. Temporär dürfen auch andere Materialien gelagert werden.
- 2 Hochbauten, feste Installationen sowie das Lagern umweltschädlicher Stoffe, insbesondere von Abfällen jeder Art, ist verboten. Der Gemeindevorstand sorgt für eine angemessene Ordnung.
- 3 Der Gemeindevorstand kann die Parkierung von Fahrzeugen zulassen.

E. Weitere Planinhalte

- 1 Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.
- 2 Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
 - a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
 - b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
 - c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
 - d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder

selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.

- 3 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- 5 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerber/innen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).
- 6 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht der Gemeindeversammlung zu. Die Gemeindeversammlung ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- 7 Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 8 Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 30

- 1 Die Vorschriften für geschützte Bauten sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 43 KRG), die Vorschriften für die übrigen Gestaltungsobjekte im vorliegenden Baugesetz umschrieben.

B. Gestaltungsobjekte

Erhaltenswerte Baumgruppen und Feldgehölze

Art. 31

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baumgruppen und Feldgehölze sind von deren Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Baumgruppen und Feldgehölze dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Bei natürlichen Abgängen sind die Bäume durch Jungpflanzen am selben Standort zu ersetzen. Mit Bewilligung der Baubehörde können Einzelbäume beseitigt oder vermindert werden, wenn der Gesuchsteller sich verpflichtet, im betroffenen Gebiet eine gleichwertige Ersatzbepflanzung vorzunehmen. Die Baubehörde kann eine Fachperson als Berater beiziehen.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Pflege und Erhaltung der Naturobjekte. Bei Bauvorhaben im Bereich von Naturobjekten trifft sie im Baubewilligungsverfahren notwendige Anordnungen zum Schutz der Objekte.

Baugestaltungslinien

Art. 32

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbids oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Die Baugestaltungslinie bestimmen zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 33

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die bestehenden und geplanten Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege etc. sowie die Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie Parkierungen, Bus- und Postautohaltestellen fest.

- 2 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 3 Die öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr (Radwege/Fusswege) stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.
- 5 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 6 Für private Erschliessungsstrassen gelten unter Vorbehalt von Art. die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 34

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Energieversorgung sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

5. Folgeplanungen

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

- 1 Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind, werden generell dem Meldeverfahren unterstellt.
- 2 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sowie Vorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen.

- 3 Die Baubehörde erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig oder bloss meldepflichtig ist.
- 4 Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens mitzuteilen. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder untersteht das Vorhaben dem Meldeverfahren, teilt sie dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 5 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 38

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;

10. Angabe der approximativen Baukosten;
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
 14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
 17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
 18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
 19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
 21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
 22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
 24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
 26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
 27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
 28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

- 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 5 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 6 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 39

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 40

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Düngeeinrichtung

Art. 41

Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Sie dürfen mit weniger als 4 m Abstand vom benachbarten Gebäude oder weniger als 2.5 m von der Grenze des benachbarten Bodens nur

mit Bewilligung des Nachbarn und der Baubehörde erstellt werden. Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.

Energiehaushalt

Art. 42

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Vorgehen bei Bauarbeiten

Art. 43

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen/Emissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

3. Gestaltung

Allgemein

Art. 44

- 1 Die allgemeinen Vorschriften zur Gestaltung von Siedlungen und Landschaft sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz unter Art. 73 KRG, präzisierende Vorschriften im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
 - 2 Bauvorhaben, einschliesslich der Umgebungsgestaltung, welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Besondere Rücksicht auf die bestehende Überbauung ist im Bereich und in der Nähe der Dorfzone geboten.
 - 3 Erfüllt das ganze Bauvorhaben oder auch nur Teile davon die verlangten Anforderungen von Abs. 1 nicht, können angemessene Verbesserungen verlangt werden.
-

- 1 Neubauten in der Dorfzone sind in der Regel parallel zur Längsachse der Strasse anzuordnen. Abweichungen sind möglich, wenn mit einer anderen Stellung des Baukörpers der gegebene Platz oder Gassenraum eine gestalterische Verbesserung im Sinne des Ortsbildes erfährt.
- 2 Private Vorplätze in der Dorfzone zwischen Haus und Strasse sind auf der ganzen Länge der strassenseitigen Fassade offen zu gestalten. Grenzen mehrere Fassaden eines Hauses an die Strasse, gilt diese Vorschrift nur für die Hauptfassade.
- 3 Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Das Zusammenbauen selbständiger Gebäude ist zulässig:
 - a) wenn an eine bestehende Brandmauer gebaut wird.
 - b) wenn bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstücks an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist auf Kosten der interessierten Grundeigentümer im Grundbuch einzutragen.
- 4 Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

- 1 In der Regel sind geneigte Dächer zu erstellen (Giebel- oder Pultdächer). In der Dorfzone sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 17° – 35° zulässig. Ungleich geneigte Dachhälften oder Flachdächer sind in der Dorfzone nicht gestattet.
- 2 In den Wohnzonen kann die Baubehörde andere Dachformen gestatten, sofern die gewählte Dachform durch das Energiekonzept hinreichend begründet werden kann. Sofern gestalterisch sinnvoll, können auch in der Dorfzone bei An- und Neubauten andere Dachformen bewilligt werden.
- 3 Die Firstrichtung in der Dorfzone soll in der Regel in der Falllinie des Hanges verlaufen.
- 4 Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Dächer aus galvanisiertem Wellblech sind nicht gestattet. Dächer in der Dorfzone sind mit Ziegeln oder Eternit einzudecken. Eindeckungen aus nicht-rostenden Blechen können zugelassen werden.
- 5 Dachaufbauten sind zulässig, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Sie dürfen nicht mehr als 1.5 m über die Dachhaut hinausragen und zusammengerechnet nicht breiter sein als $\frac{1}{3}$ der entsprechenden Gebäudeflucht. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen für die Dorfzone gem. Abs. 6.
- 6 In der Dorfzone sind Dachaufbauten in Form von Schlepplukarnen und Giebellukarnen zulässig. Ihre Breite darf jedoch 1.50 m pro Aufbaute nicht überschreiten. Pro 8.00 m Trauflänge kann pro Dachhälfte eine Aufbaute erstellt werden. Die

Aufbauten sind vom Schnittpunkt des Hauptdaches mit der Aussenwand um mindestens 0.5m zurückzusetzen. Schlepplukarnen dürfen nicht direkt beim First beginnen.

Aufbauten in der Form von fassadenbündigen Quergiebeln ohne durchgehende Traufe sind zulässig. Sie dürfen nicht breiter als 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge sein und müssen in der Mitte der Fassade angeordnet werden.

Fassadengestaltung in der Dorfzone

Art. 47

- 1 Bei Umbauten und Renovationen sind bestehende charakteristische Fassadenelemente, wie Fenster und Türöffnungen, Holzwerk, Verputze und Dekorationen im Sinne des ursprünglichen Zustandes zu ergänzen oder zu ersetzen. Übereck geführte, breitformatige und grosse unversprossene Fassadenöffnungen, die das Dorf- bzw. Gassenbild stören, sind nicht zulässig.
- 2 Bei Umbauten und Neubauten sind die im Ortsbild vorherrschenden Baumaterialien wie Holz und verputztes Mauerwerk zu verwenden. Fassaden mit Bruchsteinen, Sichtbacksteinen, Sichtbeton, Eternitverschalungen und dergleichen sind zu vermeiden.

Balkone, Lauben, Terrassen in der Dorfzone

Art. 48

Balkone, Lauben und Terrassen sind im Sinne der traditionellen und ortsüblichen Formen zu konstruieren.

Garagen in der Dorfzone

Art. 49

- 1 Freistehende Garagen sind in der Art von Nebengebäuden zu gestalten. Werden Garagen in bestehende Wirtschaftsgebäude wie Remisen, Ställe und dergleichen eingebaut, ist das Äussere des Baukörpers entsprechend der vorhandenen Baumaterialien und Bauformen zu gestalten.
- 2 Der Einbau von Garagen in die Gassenfassade von Wohnhäusern ist nur zulässig, sofern sich eine andere Lösung nicht bewerkstelligen lässt.

Energieanlagen

Art. 50

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Solarzellen etc.) sind in der Regel zulässig. Sie haben sich im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. In der Dorfzone und/oder bei erhaltenswerten, resp. geschützten Bauten besteht kein Anspruch
- 2 Sichtbare Energieanlagen auf Dächern innerhalb der Dorfzone sind nach Möglichkeit in die Dachhaut zu integrieren. Für Anlagen an Fassaden oder in Bodennähe kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten. Dabei ist auf die Erhaltung des Ortsbildes Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann eine provisorische, zeitlich

begrenzte Bewilligung für Sonnenkollektoren erteilen und darin Auflagen hinsichtlich Gestaltung der Umgebung und der Bepflanzung aufnehmen.

- 3 Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge (Art. 76 KRG)

Art. 51

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung im Herbst wieder zu entfernen oder abzulegen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert einem Jahr seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 52

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 53

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Antennen / Satellitenempfangsanlagen

Art. 54

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Satellitenempfangsanlagen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Pro Haus ist nur eine Aussenantenne (inklusive Satellitenempfangsanlage) in jener Grösse gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet.
- 2 Bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Dorfzone und für Gebäudegruppen, kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen. Bestehende Einzelaussenantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemein-

schaftsantenne besteht. Die Baubehörde bestimmt das anschlusspflichtige Gebiet.

Wohnwagen, Campieren

Art. 55

Das ständige Stationieren von Wohnwagen und Campieren ist auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt. Die Baubehörde kann Ausnahmen für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie die Durchführung von organisierten Zeltlagern an von ihr bestimmten Standorten bewilligen.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 56

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 57

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen bedürfen neue Anlagen oder Abänderung bestehender Anlagen, eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 52 StrG).

1. Pflichtparkplätze

Art. 58

- 1 Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung, Abstellplätze und Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:

- Wohnbauten	1	Platz pro Wohnung bis 120 m ² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
- Gewerbe-/Büro	1	Platz pro 100 m ² Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokale	1	Platz pro 30 m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1	Platz pro 5 Fremdenbetten
- Restaurants	1	Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- Heime	1	Platz pro 3 Angestellte
- 2 Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Gebiete bestimmen, in denen die Lage und die Anzahl Pflichtparkplätze nach einem Parkierungskonzept angeordnet werden. Die Anzahl Pflichtparkplätze können von Abs. 1 und 2 abweichen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

1. Pflichtparkplätze

Art. 59

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch Vertrag gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 4500.-. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex vom 30. April 2007 mit 118.9 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist

für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und den Langsamverkehr zu verwenden.

Werkleitungen

Art. 60

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Abwässer

Art. 61

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generalen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 62

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 64

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten oder übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 65

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Ein-

wendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 66

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 67

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Gebäuden, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde in Stand gestellt oder vergütet.
- 3 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist zur Sicherung der Strassensicherheit gestattet.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten

Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 74

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten

Art. 75

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 13. Juni 2003 als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2009

Der Gemeindepräsident

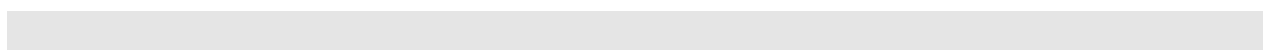
Die Gemeindekanzlistin

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom (Protokoll Nr.)

Namens der Regierung:

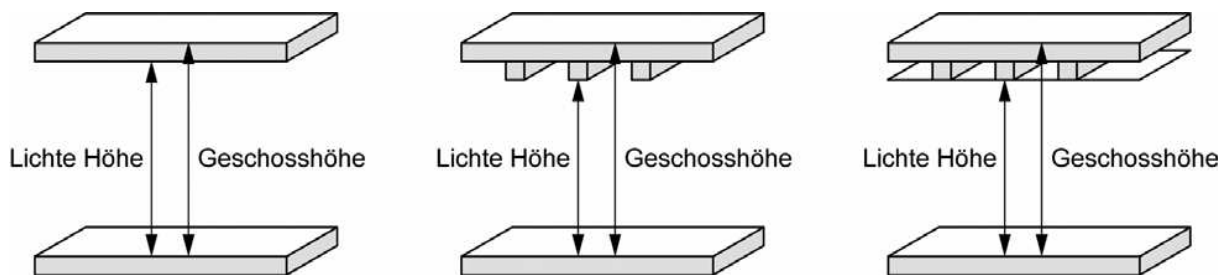
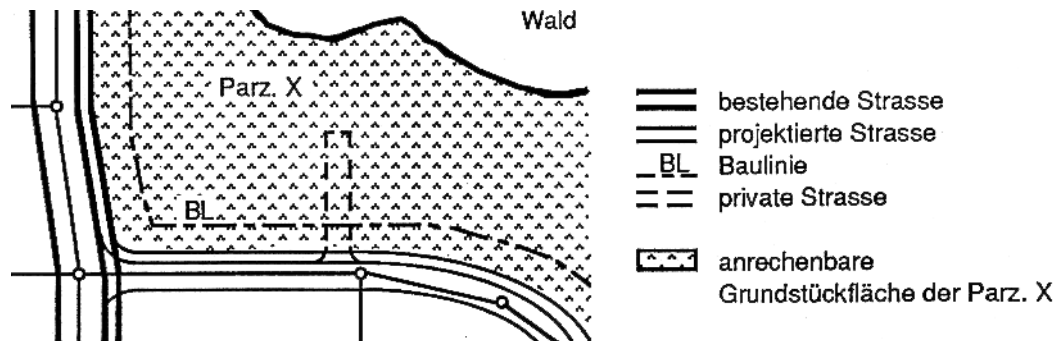
Die Präsidentin/Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

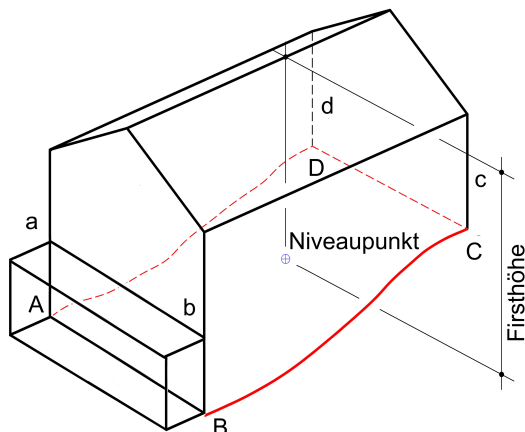


VI Anhang

Ausnützungsziffer (Art. 14)



Gebäude- und Firsthöhe (Art. 16)

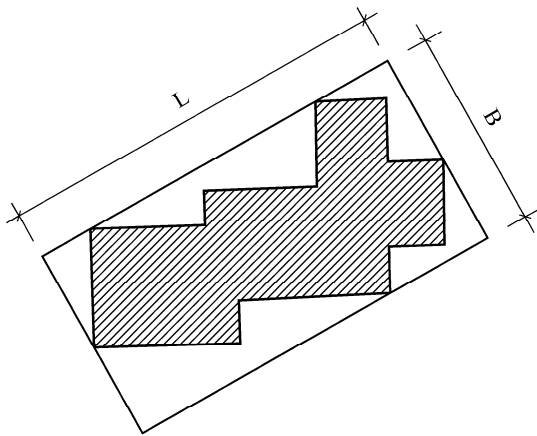


$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{a + b + c + d}{4}$$

$$\text{Niveaupunkt} = \frac{A + B + C + D}{4}$$

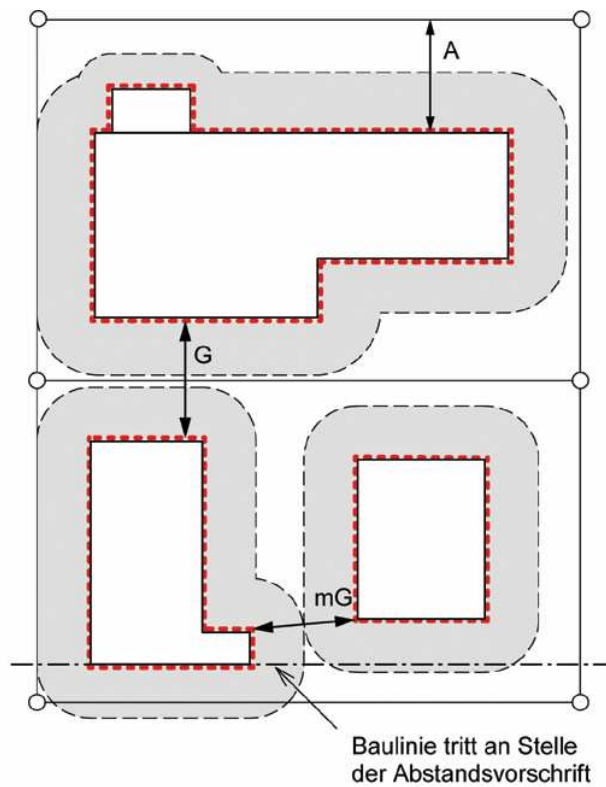
----- = gewachsenes Terrain oder abgegrabenes Terrain

Gebäudelänge (Art. 17)



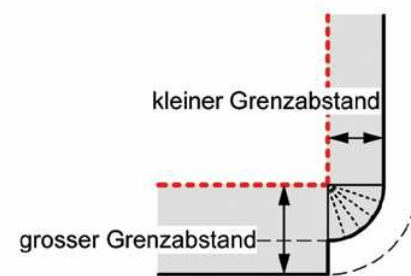
- L = massgebende Gebäudelänge
 B = Gebäudebreite
 $L \times B$ = kleinstes, das Gebäude begrenzendes Rechteck

Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 18)



- A Grenzabstand
 G Gebäudeabstand
 mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
 [grey area] mindestens einzuhaltender Grenzabstand
 - - - Baulinie
 - - - Fassadenlinie
 ○ - ○ Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- [grey area] mindestens einzuhaltender Grenzabstand
 - - - Fassadenlinie