

4.1 BAUGESETZ

Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter, sofern sich aus dem Sinn des Gesetzes nicht etwas anderes ergibt.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeines.....	- 6 -
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck.....	- 6 -
Art. 2	Regionale Zusammenarbeit	- 6 -
Art. 3	Behördenorganisation	- 6 -
	1. Baubehörde.....	- 6 -
Art. 4	2. Baukommission	- 6 -
II.	Richtplanung	- 6 -
Art. 5	Kommunaler Richtplan.....	- 6 -
III.	Grundordnung.....	- 7 -
1.	Allgemeines.....	- 7 -
Art. 6	Zuständigkeit.....	- 7 -
2.	Zonenplan	- 7 -
	A. Allgemeines.....	- 7 -
Art. 7	Festlegungen	- 7 -
	B. Bauzonen	- 8 -
	a) Regelbauweise	- 8 -
Art. 8	Grundsatz	- 8 -
Art. 9	Zonenschema	- 9 -
Art. 10	Ausnützungsziffer.....	- 10 -
Art. 11	Nutzungsübertragung und Parzellierung.....	- 10 -
Art. 12	Geschosszahl in den Kernzonen.....	- 10 -
Art. 13	Gesamt- und Fassadenhöhe.....	- 10 -
Art. 14	Gebäudelänge	- 10 -
Art. 15	Grenz- und Gebäudeabstand	- 11 -
Art. 16	Mehrlängenzuschlag	- 11 -
Art. 17	Geschlossene Bauweise	- 11 -
Art. 18	Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe.....	- 11 -
	b) Zonenvorschriften.....	- 13 -

	Wohnbauzonen.....	- 13 -
Art. 19	Kernzonen	- 13 -
	1. Allgemeine Bestimmungen	- 13 -
Art. 20	2. Hofstattrecht.....	- 13 -
Art. 21	3. Besondere Verfahrensregelung	- 13 -
Art. 22	Kernzone A	- 14 -
Art. 23	Kernzone B	- 14 -
Art. 24	Kernzonen C, D und E.....	- 14 -
Art. 25	Wohnzonen 2-4.....	- 14 -
	Gewerbe- und Industriezonen	- 14 -
Art. 26	Gewerbezone	- 14 -
Art. 27	Industriezone A	- 15 -
Art. 28	Industriezone B	- 15 -
Art. 29	Industriezone C*	- 15 -
	Zonen für besondere bauliche Nutzungen	- 16 -
Art. 30	Parkierungszone.....	- 16 -
Art. 31	Schrebergartenzone.....	- 16 -
Art. 32	Zone für Energieanlagen	- 16 -
Art. 33	Bahnhofzone	- 16 -
	C. Schutzzonen	- 17 -
Art. 34	Wald- und Wildschonzone	- 17 -
	D. Weitere Zonen	- 17 -
	Tourismus und Freizeit.....	- 17 -
Art. 35	Zone für Freizeitnutzungen.....	- 17 -
Art. 36	Golfplatzzone	- 17 -
Art. 37	Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone	- 18 -
Art. 38	Zone für Fahrende.....	- 18 -
	Materialabbau und Materialablagerung.....	- 18 -
Art. 39	Materialabbauzone	- 18 -
Art. 40	Materialablagerungszone	- 19 -
	Diverse weitere Zonen	- 19 -
Art. 41*	- 19 -
3.	Genereller Gestaltungsplan	- 19 -
	A. Allgemeines.....	- 19 -
Art. 42	Festlegungen*	- 19 -
	B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	- 19 -
Art. 43	Baubereiche	- 19 -
Art. 43a	Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung*	- 19 -
Art. 43b	Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen*	- 20 -

	C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum.....	- 20 -
Art. 44	Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen	- 20 -
	D. Gestaltungsobjekte.....	- 20 -
Art. 45	Geschützte und erhaltenswerte Bauten*	- 20 -
Art. 46	Baulinien für die bauliche Gestaltung.....	- 20 -
Art. 47	Natur- und Kulturobjekte.....	- 20 -
4.	Genereller Erschliessungsplan	- 21 -
	A. Allgemeines.....	- 21 -
Art. 48	Festlegungen	- 21 -
	B. Erschliessungsbereiche	- 21 -
Art. 49	Verkehrsbereiche.....	- 21 -
Art. 50	Versorgungs- und Entsorgungsbereiche	- 21 -
	C. Erschliessungsanlagen.....	- 21 -
Art. 51	Verkehrsanlagen	- 21 -
	1. Allgemeines.....	- 21 -
Art. 52	2. Sammel- und Erschliessungsstrassen.....	- 22 -
Art. 53	3. Fuss- und Wanderwege.....	- 22 -
Art. 54	4. Wirtschaftswege	- 22 -
Art. 55	5. Öffentliche Parkieranlagen.....	- 22 -
Art. 56	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	- 22 -
	5. Folgeplanungen.....	- 23 -
Art. 57	Folgeplanung.....	- 23 -
Art. 58	Zuständigkeiten bei Quartierplanungen	- 23 -
IV.	Kommunale Bauvorschriften	- 23 -
	1. Formelles Baurecht	- 23 -
Art. 60	Anwendungsbereich des Meldeverfahrens	- 25 -
	2. Sicherheit und Gesundheit.....	- 25 -
Art. 61	Kinderspielflächen.....	- 25 -
Art. 62	Wohnhygiene	- 25 -
Art. 63	Behindertengerechtes Bauen	- 25 -
	3. Energieeffizientes Bauen.....	- 26 -
Art. 64	Materielle Energievorschriften	- 26 -
Art. 65	Förderung.....	- 26 -
	1. Kosten Zertifizierung	- 26 -
Art. 66	2. Beiträge Gebäudesanierungen und -umbauten	- 26 -
	4. Gestaltung und Umwelt	- 26 -
Art. 67	Allgemeines.....	- 26 -
Art. 68	Dächer	- 27 -
Art. 69	Einfriedungen, Pflanzen und Lärmschutzwände.....	- 27 -

Art. 70	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern.....	- 27 -
Art. 71	Lagerplätze	- 27 -
Art. 72	Reklamen und Hinweistafeln	- 27 -
Art. 73	Antennen.....	- 28 -
Art. 73a	Windenergieanlagen*	- 28 -
Art. 73b	Solaranlagen*	- 28 -
Art. 74	Campieren	- 28 -
	5. Verkehr.....	- 28 -
Art. 75	Verkehrssicherheit	- 28 -
Art. 76	Zu- und Ausfahrten	- 29 -
Art. 77	Abstellplätze für Fahrzeuge	- 29 -
	1. Pflichtplätze.....	- 29 -
Art. 78	2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	- 29 -
	6. Versorgung und Entsorgung.....	- 30 -
Art. 79	Werkleitungen.....	- 30 -
	7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	- 30 -
Art. 81	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums.....	- 30 -
Art. 82	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	- 30 -
V.	Erschliessungsordnung.....	- 31 -
	1. Allgemeines	- 31 -
Art. 83	Erschliessungsreglemente.....	- 31 -
Art. 84	Erschliessungsprogramm	- 31 -
Art. 85	Strassennamen.....	- 31 -
	2. Projektierung und Bewilligung	- 31 -
Art. 86	Generelle Projekte und Bauprojekte	- 31 -
	3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.....	- 32 -
Art. 87	Öffentliche Erschliessungsanlagen.....	- 32 -
	1. Ausführung.....	- 32 -
Art. 88	2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	- 32 -
Art. 89	3. Schneeräumung	- 32 -
Art. 90	Private Erschliessungsanlagen	- 32 -
	1. Allgemeines	- 32 -
Art. 91	2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung.....	- 32 -
Art. 92	3. Übernahme durch die Gemeinde.....	- 33 -
Art. 93	Sanierungsplanungen.....	- 33 -
VI.	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	- 33 -
Art. 94	Vollzug.....	- 33 -
Art. 95	Rechtsmittel gemeindeintern	- 33 -
Art. 96	Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts	- 33 -

Art. 97	Inkrafttreten*	- 33 -
Anhang 1 zum BG		- 34 -
Abkürzungsverzeichnis zum neuen Baugesetz der Gemeinde Domat/Ems		- 34 -
Anhang 2 zum BG		- 35 -
Inhaltsverzeichnis zum neuen Baugesetz der Gemeinde Domat/Ems		- 35 -

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums unter besonderer Berücksichtigung der Anliegen der Wohnlichkeit, des Ortsbildschutzes, der gutnachbarlichen Beziehungen und des Umwelt- und Klimaschutz (inklusive Mikroklima). Es regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde dafür zuständig ist.

Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplänen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit.

Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

Art. 3 Behördenorganisation

1. Baubehörde

Baubehörde ist, unter Vorbehalt der Kompetenzen der Baukommission, der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.

Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

Art. 4 2. Baukommission

Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern.

Der Vorsteher des Departements Bauwesen und Anlagen gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.

Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.

In der Baukommission nehmen ergänzend die Leitung Bauamt von Amtes wegen und eine vom Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählte Fachperson mit beratender Stimme Einsitz.

Die Baukommission bereitet Baugeschäfte vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt dem Gemeindevorstand Antrag.

Über Bauvorhaben, gegen welche keine Einsprachen eingereicht werden, entscheidet die Baukommission endgültig.

II. Richtplanung

Art. 5 Kommunalen Richtplan

Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.

Zuständig für den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist der Gemeinderat.

Die Baubehörde erarbeitet den Entwurf für den kommunalen Richtplan. Sie lässt ihn in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

Die Baubehörde sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region.

III. Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 6 Zuständigkeit

Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan ist die Urnengemeinde.

Zuständig für den Erlass und Änderungen von Arealplänen ist der Gemeinderat.

Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Nutzungsplanungen von einer angemessenen Beteiligung der Privatinteressenz an den Planungskosten abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 7 Festlegungen

Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen		
- Kernzonen KA, KB, KC, KD und KE	Art. 19 ff.	BG
- Wohnzonen 2-4	Art. 25	BG
- Gewerbezone	Art. 26	BG
- Industriezone A	Art. 27	BG
- Industriezone B	Art. 28	BG
- Industriezone C	Art. 29	BG
- Parkierungszone	Art. 30	BG
- Schrebergartenzone	Art. 31	BG
- Zone für Energieanlagen	Art. 32	BG
- Bahnhofzone	Art. 33	BG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 28	KRG
b) Landwirtschaftszonen		
- Landwirtschaftszone	Art. 32	KRG
c) Schutzzonen		
- Wald- und Wildschonzone	Art. 34	BG
- Naturschutzzone	Art. 33	KRG
- Landschaftsschutzzone	Art. 34	KRG
- Archäologiezone	Art. 36	KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37	KRG
- Gefahrenzonen*	Art. 38	KRG
d) Weitere Zonen		
- Wintersportzone	Art. 39	KRG
- Zone für Freizeitnutzungen	Art. 35	BG
- Golfplatzzone	Art. 36	BG
- Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone	Art. 37	BG
- Zone für Fahrende	Art. 38	BG
- Materialabbauzone	Art. 39	BG
- Materialablagerungszone	Art. 40	BG
- Zone für künftige bauliche Nutzung	Art. 40	KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet	Art. 41	KRG
- Übriges Gemeindegebiet	Art. 41	BG

- | | | | |
|----|-------------------------|------------|-----|
| f) | Folgeplanungen | Art. 57 | BG |
| | - Arealplan | Art. 46 | KRG |
| | - Quartierplanung | Art. 51ff. | KRG |
| e) | Weitere Festlegungen | | |
| | - Statische Waldgrenzen | Art. 13 | WaG |

Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Allgemeinen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.

Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 8 Grundsatz

Das Mass der Nutzung und die Grenz- und Gebäudeabstände in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den dazugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.

Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 18 des vorliegenden Baugesetzes.

Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes (2) liegt.

Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Grenz- und Gebäudeabstände, Längensmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Ausnützungsziffer darf im Rahmen einer Areal- resp. Quartierplanung allgemein um max. je 10 %, zusammen um max. 15 %, erhöht werden. Die Gesamt- und Fassadenhöhe (5.1 und 5.2) in der Kernzone darf um max. 1.00 m erhöht werden. Drängen sich aus gestalterischen Gründen Terrainveränderungen auf, können die Gesamt- und Fassadenhöhen (5.1 und 5.2) ab dem neuen Terrain ermittelt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände (7.1 und 7.2) der Regelbauweise.

Art. 9 Zonenschema

Art.	Zone	Ausnützungsziffer SIA 421 Art. 10	Vollgeschosse (6.1)		Gesamthöhe1) Art. 13	Fassadenhöhe traufseitig2) Art. 13	Gebäuelänge3) Art. 14	Grenzabstand		ES4)
			min.	max.				kleiner	grosser	
22 BG	Kernzone A		2	4	14.00	10.50	Art. KA6)	Art. KA6)	5)	III
23 BG	Kernzone B		2	4	14.00	10.50	Art. KB7)	2.50	2.50	III
24 BG	Kernzone C		2	4	14.00	10.50	Art. KB7)	2.50	2.50	III
24 BG	Kernzone D		2	3	11.00	7.50	30	2.50	2.50	III
24 BG	Kernzone E		3	4	14.00	10.50	-	-	-	III
25 BG	Wohnzone 2 W2	0.6			10.00	6.50	30	3.00	6.00	II
25 BG	Wohnzone 3 W3	0.8			12.50	9.10	40	4.00	8.00	II
25 BG	Wohnzone 4 W4	1.0			15.30	12.00	50	5.00	10.00	II
26 BG	Gewerbezone				13.50	10.00	80	4.00	4.00	III
27 BG	Industriezone A									IV
28 BG	Industriezone B				19.50	16.50	100	4.00	4.00	IV
29 BG	Industriezone C									IV
30 BG	Parkierungszone									
31 BG	Schrebergartenzone									
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen									II od. III

1) Messweise gemäss IVHB (Anhang zum Baugesetz)
2) traufseitige Fassadenhöhe bei Giebelbauten gemäss IVHB (Anhang zum Baugesetz). Erhöhungen in der Kernzone E gemäss Art. 24.
3) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften
4) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
5) geschlossene Bauweise
6) Art. KA = Artikel über die Kernzone A (Art. 22 BG)
7) Art. KB = Artikel über die Kernzone B (Art. 23 BG)

Art. 10 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Die anrechenbare Geschossfläche setzt sich zusammen aus den Hauptnutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen gemäss SIA Norm 416. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe (5.4) unter 1.60 m liegt, sowie Nebennutzflächen und Funktionsflächen gemäss SIA Norm 416.

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Art. 11 Nutzungsübertragung und Parzellierung

Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Gleise 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, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

Bei Abparzellierungen dürfen die neuen Parzellen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.

Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Art. 12 Geschosszahl in den Kernzonen

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten in den Kernzonen ist die im Zonenschema festgelegte minimale und maximale Anzahl Vollgeschosse (6.1) einzuhalten.

Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse ausser Untergeschosse (6.2), Dachgeschosse (6.3) und Attikageschosse (6.4).

Art. 13 Gesamt- und Fassadenhöhe

*Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe traufseitig (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

*Bei Flachdachbauten entspricht die Gesamthöhe der traufseitigen Fassadenhöhe gemäss Zonenschema.

*Wird auf dem Flachdach ein Attikageschoss (6.4) erstellt, darf dieses die Höhe von 3.30 m (ab Fassadenhöhe bis Dachrand des Attikageschosses) nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

Art. 14 Gebäudelänge

Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt maximal 6.00 m überschritten werden.

Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

Art. 15 Grenz- und Gebäudeabstand

Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.

Der kleine Grenzabstand gilt in der Regel für die beiden nach der nördlichen und östlichen Himmelsrichtung gewandten Gebäudeseiten. Der grosse Grenzabstand gilt für die übrigen beiden Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen entscheidet die Baubehörde.

Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude ausserhalb der Kernzone einen minimalen Abstand von 4.00 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien (7.3).

Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) einen minimalen Abstand von 1.50 m einzuhalten.

Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.

Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften. Kleinstbauten mit einem Volumen bis 5 m³ sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4 m² dürfen an die Grundstücksgrenze gestellt werden, sofern sie die Höhe von 1.80 m nicht überschreiten.

Art. 16 Mehrlängenzuschlag

Überschreitet eine Gebäudelänge (4.1) bei Gebäuden in den Wohnzonen den Wert von 18.00 m, so ist der entsprechende Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge zu vergrössern.

Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag auf Basis der horizontalen Abmessung der zugehörigen Fassadenflucht (3.1).

Gegenüber dem Strassengebiet sind keine Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

Art. 17 Geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.

Sie ist nur zulässig, wo die Zonenbestimmungen sie ausdrücklich vorsehen oder gestatten und keine nachbarrechtlichen Hindernisse bestehen.

Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassenparzellen keine Grenzabstände einzuhalten. Gegenüber Nachbarparzellen, die nicht in die geschlossene Bauweise einbezogen sind, gelten ein seitlicher Grenzabstand von 2.50 m und ein rückwärtiger Grenzabstand von 4.00 m. Für Klein- und Anbauten (2.2 und 2.3) beträgt auch der rückwärtige Grenzabstand 2.50 m.

Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.

Bei bestehender, geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sollen innerhalb von drei Jahren geschlossen werden.

Art. 18 Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

1. Kleinbauten und Anbauten (2.2 und 2.3)
 - maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe (5.1): 3.00 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 30 m²
 - maximale Gebäudelänge: 7.00 m
2. Unterniveaubauten (2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.60 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 0.80 m
3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m bzw. 1.00 m in der Kernzone
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
4. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 1.50 m
5. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)
 - minimal notwendiger Versatz: 1.50 m
6. Dachaufbauten (5.2)
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche):
0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
7. Untergeschosse (6.2)
 - maximal zulässiges Durchschnittsmass b über der Fassadenlinie: 1.20 m
8. Dachgeschosse in der Kernzone (6.3)
 - maximale Kniestockhöhe b: 1.60 m
 - zulässige Breite von Dachaufbauten, damit das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird: 4.00 m; in der Summe maximal 1/3 der Fassadenlänge
9. Attikageschoss (6.4)
 - minimal notwendiger Versatz a: 3.00 m auf der längeren der beiden Gebäude-seiten mit grossem Grenzabstand
 - minimal notwendiger Versatz b: 1.50 m auf allen übrigen Seiten
 - Mit Zustimmung der unmittelbar betroffenen Nachbarn und sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann auf die Einhaltung des minimal notwendigen Versatzes a und b auf zwei Fassadenfluchten verzichtet werden. In diesem Fall vergrössert sich der Versatz a und b gegenüber den beiden übrigen Fassadenfluchten entsprechend.*
10. Pultdächer
 - minimal notwendiger Versatz c: 2.00 m auf der längeren der beiden Gebäude-seiten mit grossem Grenzabstand

**b) Zonenvorschriften
Wohnbauzonen**

Art. 19 Kernzonen

1. Allgemeine Bestimmungen

Die Kernzonen umfassen das Zentrum der Ortschaft. Sie sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Erweiterungen bestehender Betriebe sind nicht zulässig.

In den Kernzonen soll die bestehende Strassenbebauung in der typischen Siedlungsstruktur erhalten und ergänzt werden. Bauten, welche dieser Siedlungsstruktur nicht entsprechen, sind bei einem Wiederaufbau oder wesentlichen Umbau strukturgerecht zu erstellen bzw. umzubauen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.

Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Stellung, Form und Grösse, Neigung und Firstrichtung des Daches sowie die wesentlichen konstruktiven Merkmale wie Material und Fassaden so zu gestalten, dass sie dem baulichen Charakter der jeweiligen Kernzone entsprechen.

Kreuzgiebel sind zulässig. Dachseitige Sonnenkollektoren oder Solarzellen sind zulässig, sofern sie nicht reflektieren.

Die ortstypischen Hofräume und Toreinfahrten dürfen grundsätzlich nur geringfügig und unter Wahrung des Gesamteindrucks verändert werden. Weitergehende Veränderungen bedürfen eines Quartiergestaltungsplanes.

Bei Bauten und Anlagen, die für die hergebrachte historische Siedlungsstruktur besonders prägend sind, kann die Baubehörde gänzliche oder teilweise Abbrüche untersagen sowie spezifische Auflagen zum Schutz von wichtigen Strukturelementen verfügen.

Art. 20 2. Hofstattrecht

In der Kernzone dürfen rechtmässig erstellte Bauten nach Zerstörung und Abbruch ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise über die Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge und Gesamthöhe 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 der Zerstörung bzw. nach dem Abbruch eingereicht wird. In begründeten Fällen kann diese Frist um ein Jahr verlängert werden. Zweckänderungen sind zulässig. Der Altbestand ist von der Bauherrschaft durch Pläne zu dokumentieren; fehlen Pläne, sind die Gebäudemasse des Altbaus im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen.

Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Art. 21 3. Besondere Verfahrensregelung

In den Kernzonen unterliegen generell sämtliche Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sowie Änderungen an der Dachgestaltung und Fassade inklusive Farbgebung und Einrichtungen wie Fensterläden, Sonnenkollektoren, Solarzellen und Satellitenempfangsanlagen der Baubewilligungspflicht.

Bauvorhaben in den Kernzonen unterliegen in Bezug auf gestalterische Fragen einer vorläufigen Beurteilung durch die Baubehörde. Diese nimmt zusammen mit einem allfälligen Gestaltungsberater die nötige Beurteilung vor. Zu diesem Zweck kann sie spezifische Unterlagen und Nachweise anfordern.

Bei Bauvorhaben in den Kernzonen kann die Baubehörde zur vertieften Prüfung und Beurteilung gestalterischer Fragen einen externen Gestaltungsberater beiziehen. Dies gilt vor allem bei Uneinigkeit zwischen Bauherrschaft und Baubehörde. Gestaltungsberater sind im Einvernehmen mit der Bauherrschaft zu bestimmen.

Die Kosten einer Gestaltungsberatung gehen je zur Hälfte zu Lasten der Bauherrschaft und der Gemeinde. Bei gestalterisch offenkundig mangelhaften Baueingaben sind die Kosten vollumfänglich von der Bauherrschaft zu tragen.

Art. 22 Kernzone A

In der Kernzone A ist die geschlossene Bauweise die Regel.

Bei Neubauten und Umbauten ist auf die typischen Häuserfronten aus schmalen aneinander gebauten Häusern mit betont vertikaler Gliederung von Fassaden und Dächern zu achten.

Die Breite bzw. Länge der einzelnen Gebäude darf gegenüber Strassen und Gassen 12.00 m nicht überschreiten. In besonderen Fällen und soweit eine architektonisch gute Lösung gewährleistet wird, kann der Gemeindevorstand Abweichungen bewilligen.

Art. 23 Kernzone B

In der Kernzone B gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Geschlossene Bauweise ist möglich.

Bei offener Bauweise dürfen die Gebäudelängen bzw. -breiten gegenüber Strassen und Gassen 12.00 m nicht überschreiten. Die Gebäudetiefe ist nach architektonischen Kriterien zu bestimmen. In besonderen Fällen und soweit eine architektonisch gute Lösung gewährleistet wird, kann der Gemeindevorstand Abweichungen bewilligen.

Bei geschlossener Bauweise gelten die Vorschriften für die Kernzone A.

Art. 24 Kernzonen C, D und E

In der Kernzone C gilt die offene Bauweise. Die geschlossene Bauweise kann nur im Rahmen einer Quartiergestaltungsplanung oder entlang bestehender Strassenzüge bewilligt werden. Bei geschlossener Bauweise gelten die Vorschriften für die Kernzone A.

In der Kernzone D gelten die Vorschriften der Kernzone C mit der Einschränkung, dass die Gebäude auch bei geschlossener Bauweise maximal drei Vollgeschosse (6.1) aufzuweisen dürfen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Höhen gemäss Zonenschema.

In der Kernzone E gelten die Vorschriften der Kernzone A; die maximale Gebäudebreite bzw. -länge wird durch die Zonenfläche bestimmt. Bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung kann die Baubehörde eine Erhöhung der Fassadenhöhe um maximal 3.50 m bewilligen. In der Kernzone E sind nur Flachdachbauten zulässig.

Art. 25 Wohnzonen 2-4

Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen.

In den Wohnzonen gilt die offene Bauweise. Reihenhäuser sind im Rahmen der Vorschriften über die Gebäudelängen zulässig.

Gewerbe- und Industriezonen

Art. 26 Gewerbezone

Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt.

Pro Gewerbebetrieb sowie pro einheitlichem, zusammenhängenden Gebäudekomplex mit mehreren Gewerbebetrieben ist nur eine Wohnung gestattet. Diese darf ausschliesslich vom Betriebsinhaber oder einem Betriebsangestellten genutzt werden.

*In der Gewerbezone Hofstättle werden Bauten und Anlagen erst bewilligt, wenn die im Generellen Erschliessungsplan enthaltene Erschliessungsstrasse „Via Lagher“ baulich und verkehrstechnisch

neu so ausgestaltet und beruhigt wird, dass Konflikte zwischen dem motorisierten Verkehr einerseits und dem Langsamverkehr, Anwohnern sowie Nutzern der Sportanlagen andererseits möglichst minimiert werden können.

Art. 27 Industriezone A

In der Industriezone A sind alle industriellen Anlagen sowie gewerblichen Bauten zulässig. Wohnbauten sind nur für Betriebsangestellte zulässig, deren ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Art. 28 Industriezone B

Die Industriezone B ist für gewerbliche Bauten bestimmt.

Wohnbauten sind nur für Betriebsangestellte zulässig, deren ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Art. 29 Industriezone C*

1. Die Industriezone C ist bestimmt für exportorientierte¹ Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte. Offene Lagerplätze sind zu vermeiden.

Ausgeschlossen sind Nutzungen mit grossem Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl Arbeitsplätze, wie produktionsunabhängige Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Fachmärkte, Logistikbetriebe, Autogaragen, Freizeitparks und dergleichen.

2. Wohnraum ist nur für Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist. Infrastrukturbauten mit zentralen Dienstleistungen für die Versorgung der Industriezone wie Administrationszentrum, Verpflegungsmöglichkeiten, Kinderhort und dergleichen sind zulässig.
3. Im Generellen Gestaltungsplan werden folgende Bereiche festgelegt:

- a) Bereich Sägereioption

Im Bereich Sägereioption ist zusätzlich auch die Errichtung und der Betrieb eines Sägewerks mit einer Einschnittmenge, die einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht, gestattet. Zulässig sind auch holzver- und bearbeitende Betriebe, welche eine industrielle Fertigung im Sinne von Produktherstellung betreiben; dies können Produkte für Endkunden oder Halbfabrikate für die Weiterverarbeitung zu Holzprodukten sein. Derartige Betriebe dürfen jedoch frühestens gleichzeitig mit der Inbetriebnahme des Sägewerks errichtet werden.

Der Bereich Sägereioption fällt automatisch und ohne weitere Verfahren definitiv dahin (Rückfallklausel), wenn die noch unüberbaute bzw. nicht beanspruchte Fläche in diesem Bereich 5 ha unterschreitet, ohne dass bis zu diesem Zeitpunkt ein Sägewerk realisiert worden ist. In diesem Fall gelten ausschliesslich die übrigen Bestimmungen der Industriezone C.

Im Bereich Sägereioption kann übergangsmässig bis zur Erstellung nutzungsplankonformer Neuansiedlungen ein Holzumschlagplatz bewilligt werden. Die dafür vorgesehene Fläche wird im Arealplan abgegrenzt.

- b) Bereich Erstansiedlung

Im Bereich Erstansiedlung dürfen Betriebe bei Bedarf bereits vor dem Vorliegen eines rechtskräftigen Arealplans bewilligt werden, sofern sie den Zielen und Anforderungen der Arealplanpflicht nicht widersprechen.

¹ Hinweis: Exportorientiert bedeutet hier, dass sich der Absatzmarkt vorwiegend ausserhalb des Kantons befindet.

4. Die Industriezone C unterliegt der Arealplanpflicht. Das Areal ist im Rahmen einer Gesamtkonzeption als attraktiver, durchgrünter Industriepark mit hoher gestalterischer Qualität und eigenständiger Identität zu entwickeln. Dabei sind die nachfolgenden Anforderungen zu berücksichtigen und bestmöglich umzusetzen:
 - a. Landschaft:
Hochwertige landschaftliche Entwicklung mit dem Ziel der optimalen Einordnung und Vernetzung des Industrieparks mit der näheren und weiteren Umgebung durch Elemente der Landschaftsarchitektur.
 - b. Ortsbau:
Entwicklung einer qualitätsvollen Bebauungs-, Freiraum- und Grünstruktur in Verbindung mit einer effizienten Erschliessung bei Gewährleistung einer angemessenen Nutzerflexibilität.
 - c. Nutzung:
Zweckmässige Gliederung und Zuordnung von Nutzungen und Ausstattungen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lagequalitäten.
 - d. Haushälterische Bodennutzung:
Festlegung von optimalen Bebauungsdichten und ortsgerechten Baumassen sowie einer zweckmässigen Etappierung.
 - e. Planungstiefe:
Der Arealplan kann für verschiedene Bereiche mit unterschiedlicher Planungstiefe erlassen und in der Folge nach Bedarf ergänzt werden.
5. Wird im Bereich Sägereioption ein Sägewerk realisiert, entfallen die Rahmenbedingungen gemäss Absatz 4, soweit diese mit einem Sägewerk nicht vereinbar sind.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Art. 30 Parkierungszone

Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind unterirdisch (2.4) oder als Unterniveaubaute (2.5) zulässig.

Art. 31 Schrebergartenzone

Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung vorbehalten sind.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch die Baubehörde genehmigt wird. In der Gartenordnung können Bauten bis maximal 2.50 m Gesamthöhe, 2.00 m Breite und 2.50 m Tiefe zugelassen werden. Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung entsprechen, bedürfen keiner Baubewilligung.

Art. 32 Zone für Energieanlagen

Die Zone für Energieanlagen ist primär für Bauten und Anlagen für die Energieproduktion, Energieversorgung und Energieverteilung bestimmt.

Andere Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie untergeordneter Natur sind und in einem Sachzusammenhang mit den zonenkonformen Bauten und Anlagen nach Absatz 1 stehen.

Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach dem einschlägigen spezialrechtlichen Konzessions- und/oder Plangenehmigungsverfahren. Ist kein solches vorhanden, gilt das Verfahren nach Raumplanungsgesetzgebung.

Art. 33 Bahnhofzone

Die Bahnhofzone ist primär für Bauten und Anlagen bestimmt, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen und entsprechend dem Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahngesetzgebung unterstellt sind.

Bauten und Anlagen, die nicht überwiegend dem Bahnbetrieb dienen, unterliegen dem kommunalen Baubewilligungsverfahren. Sie dürfen nur mit Zustimmung der Bahnunternehmung bewilligt werden, wenn sie Bahngrundstücke beanspruchen oder an solche grenzen, oder wenn die Betriebssicherheit beeinträchtigt werden könnte.

C. Schutzzonen

Art. 34 Wald- und Wildschonzone

Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.

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.

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.

Die Wald- und Wildschonzonen werden 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

Tourismus und Freizeit

Art. 35 Zone für Freizeitnutzungen

Die Zone für Freizeitnutzungen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung bestimmt sind.

Mit Ausnahme von offenen Anlagen wie Kinderspielplätzen, Feuerstellen, Eisfeldern, Bocciabahnen und dergleichen mit den dazu gehörenden Infrastrukturen (WC-Anlagen, Garderoben, Materialräumen und dergleichen) sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 36 Golfplatzzone

Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen, wie Spielanlagen, Clubhaus mit Restaurant sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.

Die Spielanlagen, die übrige Golfplatzfläche und der Standort für Hochbauten werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

Spielanlagen sind innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Flächen zu erstellen. Technisch begründete geringfügige Verschiebungen der Spielanlagen können im Baubewilligungsverfahren zugelassen oder angeordnet werden.

Hochbauten dürfen nur innerhalb des Standortes für Hochbauten errichtet werden. Für die Gesamt- und Fassadenhöhe sowie die Gebäudelänge gelten die Vorschriften der Wohnzone 2.

Betrieb und Unterhalt der Golfanlagen haben auf Grund eines Betriebskonzeptes zu erfolgen. Dieses bedarf der Genehmigung durch den Gemeindevorstand.

Die Freiflächen der Golfplatzzone sind ausserhalb der Spielsaison zur Begehung durch die Öffentlichkeit zugänglich.

Die Betreiber des Golfplatzes sind verpflichtet, im Falle der Benötigung der Fruchtfootfläche zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes oder im Falle einer Aufgabe der Golfnutzung aus anderen Gründen das Golfplatzareal innert eines Jahres so wiederherzustellen, dass darauf eine landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden kann.

Art. 37 Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone

In der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Aufzucht und der Ausbildung von Pferden dienen, wie Pferdestallung, Reithalle, Aussenanlagen, Remise sowie Wohnraum für Betriebsleitung und Personal, deren ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist. Anlagen für den Pferdesport sind ebenfalls zulässig.

Die Bewilligung und Errichtung von Bauten und Anlagen setzt den Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes voraus.

Hochbauten sind innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichs für Hochbauten zu erstellen. Betriebsbauten haben eine Gesamthöhe von maximal 8.00 m und eine Gebäudelänge von maximal 50.00 m einzuhalten. Für die maximalen Abmessungen von Wohnraum gelten sinngemäss die kantonalen Vorschriften über den landwirtschaftlichen Wohnraum.

Die für den Reitsport notwendigen Anlagen sind in dem im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereich für Aussenanlagen zu erstellen.

Temporäre Bauten und Anlagen für Reitsportanlässe bedürfen der Bewilligung nach Art. 3 Abs. 2 dieses Gesetzes. Alle übrigen Bauten und Anlagen bedürfen einer ordentlichen Baubewilligung und einer BAB-Bewilligung.

Wird die Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone während fünf Jahren nicht mehr zweckentsprechend genutzt, so gilt die entsprechende Fläche ohne weitere ortsplanerische Entscheide wieder als Landwirtschaftszone, und die gestützt auf die Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone errichteten Bauten und Anlagen sind abzubrechen und zu beseitigen, soweit sie nicht für eine zonenkonforme Nutzung benötigt werden. Näheres ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin und der Gemeinde zu regeln. Der Vertrag ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 38 Zone für Fahrende

Die Zone für Fahrende umfasst jene Fläche, welche den Fahrenden als Stand- oder Durchgangsort für längstens zehn Tage zur Verfügung steht. Die Nutzung erfolgt entsprechend der vom Gemeindevorstand erlassenen Platzordnung.

Materialabbau und Materialablagerung

Art. 39 Materialabbauzone

Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.

Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebes bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind (zweckgebundenes Depositum).

Die im Zonenplan ausgeschiedene 2. Abbauetappe bedarf vor der Beanspruchung der Zustimmung durch die Urnengemeinde.

Die im Zonenplan ausgeschiedene temporäre Materialabbauzone fällt mit Ablauf der Rodungsbewilligung am 31.12.2023 von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Der Gemeindevorstand erlässt gegenüber den Betroffenen eine entsprechende Verfügung.

Art. 40 Materialablagerungszone

Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial bestimmt sind.

Bauten und Anlagen, die ausschliesslich dem Deponiebetrieb dienen, können für die Dauer des Betriebes bewilligt werden.

Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.

Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

Diverse weitere Zonen

Art. 41*

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Art. 42 Festlegungen*

Der Generelle Gestaltungsplan kann folgende Festlegungen enthalten:

- | | | |
|--|----------|----|
| a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum | | |
| - Baubereiche (7.4) | Art. 43 | BG |
| - Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung | Art. 43a | BG |
| - Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen* | Art. 43b | BG |
| b) Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum | | |
| - Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen | Art. 44 | BG |
| c) Gestaltungsobjekte | | |
| - Geschützte und erhaltenswerte Bauten* | Art. 45 | BG |
| - Baulinien (7.3) für die bauliche Gestaltung | Art. 46 | BG |
| - Natur- und Kulturobjekte | Art. 47 | BG |

Im Generellen Gestaltungsplan können weitere Festlegungen der Gestaltung getroffen werden.

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Art. 43 Baubereiche

Baubereiche bezwecken die Abgrenzung der bebaubaren Bereiche gegenüber den freizuhaltenden Flächen aus Gründen der Gestaltung oder Siedlungsstrukturierung oder zur Erfüllung anderer öffentlicher Interessen.

Sie können innerhalb von Bauzonen oder von weiteren Zonen, in denen bodenverändernde Nutzungen zulässig sind, festgelegt werden.

Art. 43a Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung*

In Bereichen mit Pflicht zur Gestaltungsberatung sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Baubehörde anzumelden.

Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projekts fest.

Die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Gestaltungsberatung zu begleiten. Die Kosten werden analog zur Regelung der Kostentragung bei der Gestaltungsberatung in Kernzonen aufgeteilt.

Art. 43b Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen*

Entlang von Strassenbereichen mit erhöhten Gestaltungsanforderungen sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.

Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und bei Bedarf unter Beizug der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines strassen- und platzraumbildenden, ortsbaulich qualitätsvollen Projekts fest.

C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

Art. 44 Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen

In Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen werden im Generellen Gestaltungsplan Einschränkungen der zonengemässen Nutzung oder besondere Auflagen für die Erhaltung und Nutzung von landschaftsprägenden Elementen, Gebäuden, Anlagen oder Aussenräumen festgelegt.

Die spezifischen Nutzungsanordnungen gehen den Zonen- und allgemeinen Bauvorschriften vor.

D. Gestaltungsobjekte

Art. 45 Geschützte und erhaltenswerte Bauten*

*Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Geschützte Bauten dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.

*Erhaltenswerte Gebäude sind zu erhalten. Sie dürfen ausgekernt und in begründeten Fällen auch abgebrochen werden, wobei die wesentlichen Charakteristika für deren Erhaltenswürdigkeit auch mit einem allfälligen Neu- oder Ersatzbau einzuhalten sind (Gesamtform, Stellung, äussere Erscheinung, bedeutende Bauteile). Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Art. 46 Baulinien für die bauliche Gestaltung

Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.

Baulinien des Typs B gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.

Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (3.1).

Baulinien des Typs D bestimmen zwingend die vertikale und horizontale Ausdehnung von Gebäuden.

Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

Art. 47 Natur- und Kulturobjekte

Für die im Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Bauvorhaben trifft die Baubehörde die notwendigen Anordnungen zur Erhaltung der wertvollen Objekte.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Art. 48 Festlegungen

Der Generelle Erschliessungsplan kann folgende Festlegungen enthalten:

- | | | |
|--|----------------------|-----|
| a) Erschliessungsbereiche | | |
| - Verkehrsbereiche | Art. 49 | BG |
| - Versorgungs- und Entsorgungsbereiche | Art. 50 | BG |
| b) Erschliessungsanlagen | | |
| - Kantonsstrasse | kant. Strassengesetz | |
| - Sammel- und Erschliessungsstrassen | Art. 52 | BG |
| - Fuss- und Wanderwege | Art. 53 | BG |
| - Wirtschaftswege | Art. 54 | BG |
| - Öffentliche Parkierungsanlagen | Art. 55 | BG |
| - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 56 | BG |
| c) Weitere Festlegungen | | |
| - Baulinien (7.3) | Art. 55 | KRG |

Im Generellen Erschliessungsplan können weitere Festlegungen der Gestaltung getroffen werden.

Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hoch Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

B. Erschliessungsbereiche

Art. 49 Verkehrsbereiche

In den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Verkehrsbereichen gelten besondere Erschliessungsanordnungen oder besondere Verkehrsregelungen.

In Verkehrsbereichen mit beschränkter Erschliessung dürfen keine Verkehrsanlagen für den motorisierten Verkehr erstellt werden.

In Verkehrsbereichen mit gemeinschaftlicher Erschliessung sind die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Verkehrsanlagen wie Autoeinstellhallen, oberirdische Parkierungsanlagen als Gemeinschaftsanlagen für alle innerhalb des Bereichs gelegenen Grundstücke auszuführen. Die bereitzustellende Anzahl Pflichtparkplätze richtet sich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes oder, wo solche fehlen, nach den allgemeinen Bestimmungen.

Art. 50 Versorgungs- und Entsorgungsbereiche

In den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsbereichen gelten besondere Erschliessungsanordnungen.

In Versorgungs- und Entsorgungsbereichen mit gemeinschaftlicher Erschliessung sind die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie zentrale Heizanlagen, Gemeinschaftsantennen, Sammelanschlüsse, Abfallsammelstellen als Gemeinschaftsanlagen für alle innerhalb des Bereichs gelegenen Grundstücke auszuführen, und für die einbezogenen Grundstücke kann eine entsprechende Anschlusspflicht angeordnet werden.

In den Entsorgungsbereichen Abwasser hat die Entwässerung entsprechend der Systemvorgabe im Trenn-, Teiltrenn- oder Mischsystem resp. über Versickerungen zu erfolgen.

C. Erschliessungsanlagen

Art. 51 Verkehrsanlagen

1. Allgemeines

Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie

die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.

Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird.

Die Enteignung darf nur gegen volle Entschädigung erfolgen, welche in der Regel in Geld zu leisten ist. Sofern Enteignete es wünschen, sorgt die Gemeinde nach Möglichkeit für Realersatz.

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.

Art. 52 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen

Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

Die Sammel-, Erschliessungs- und Quartierstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Art. 53 3. Fuss- und Wanderwege

Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen.

Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde kann Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen erlassen.

Art. 54 4. Wirtschaftswege

Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.

Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Art. 55 5. Öffentliche Parkieranlagen

Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.

Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass öffentliche Parkieranlagen für Motorfahrzeuge in der Regel gegen eine Parkplatzgebühr benützt werden dürfen. Die Parkplatzgebühren für Motorfahrzeuge und Motorräder werden in einer vom Gemeinderat zu erlassenden Tarifordnung festgelegt.

Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Art. 56 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.

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. Folgeplanungen

Art. 57 Folgeplanung

In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

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.

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.

Art. 58 Zuständigkeiten bei Quartierplanungen

Zuständig für die Einleitung von Quartierplanungen ist der Gemeindevorstand. Er gibt vorgängig dem Gemeinderat mit einem Bericht die Möglichkeit, über die Ziele der Planung zu diskutieren.

Zuständig für den Erlass und Änderungen von Quartierplänen ist der Gemeinderat.

IV. Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Art. 59 Baugesuchsunterlagen

Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie), enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), 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 geschützten Gebäuden 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, alle relevanten Masse gemäss IVHB wie projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1), Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze sowie mit Strassenhöhen;
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;

8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen: die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. *Energienachweise sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen. Bei Neubauten zusätzlich: Antrag für Minergie-Zertifikat;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen: Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen: Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen: Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften, soweit diese solche Unterlagen vorschreiben;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. 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;
25. 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);
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA): Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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.

Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

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).

Art. 60 Anwendungsbereich des Meldeverfahrens

Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere

1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;
2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.

Darüber hinaus unterliegen die nachstehenden Bauvorhaben, die nach Art. 40 KRVO keiner Baubewilligung bedürfen, dem Meldeverfahren nach Art. 51 KRVO:

1. Zweckänderung ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung im Sinne von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 3 KRVO sowie Änderungen der Fassadenfarbe;
2. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4 m² im Sinne von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 5 KRVO;
3. Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 6 KRVO, soweit sie für mehr als drei und weniger als sechs Monate aufgestellt oder errichtet werden;
4. Reklameeinrichtungen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m² im Sinne von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 9 KRVO;
5. *Nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberoberfläche bis maximal 6.00 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Kernzone A;
6. Terrainveränderungen im Sinne von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 17 KRVO;
7. Einfriedungen gegen öffentlichen Grund sowie Stütz- und Futtermauern ab 0.80 m bis 1.00 m;
8. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten im Sinne von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 20 KRVO.

2. Sicherheit und Gesundheit

Art. 61 Kinderspielplätze

Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Wohnungen erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse zu erstellen.

Diese Verpflichtung gilt nicht in der Kernzone. In den anderen Zonen kann die Baubehörde in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten.

Art. 62 Wohnhygiene

Räume mit Hauptnutzflächen gemäss SIA Norm 416 müssen eine genügende Belichtung und Wärmedämmung aufweisen sowie lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die ins Freie führen.

Bei Wohn- und Schlafräumen im Unterniveaubereich dürfen Fensterbrüstungen an mindestens einer Fassadenseite nicht höher als auf halber Raumhöhe liegen, und das Terrain darf im Fensterbereich auf Höhe Oberkante Fensterbank einen Lichteinfallswinkel von 30 Grad ab der Horizontalen nicht überschreiten.

Art. 63 Behindertengerechtes Bauen

Es gelten in Bezug auf das behindertengerechte Bauen über die Minimalvorschriften des KRG hinaus folgende zusätzliche Bestimmungen:

1. Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten müssen mindestens ein Vollgeschoss, das Treppenhaus sowie ein allfälliger Aufzug von der Strasse und den Parkierungsanlagen aus nach den anerkannten Fachnormen rollstuhlgerecht erreichbar sein.
2. Die einzelnen Wohnungen in solchen Gebäuden sind im Sinne der anerkannten Fachnormen über den anpassbaren Wohnungsbau so zu gestalten, dass sie bei Bedarf ohne grossen baulichen Aufwand den Bedürfnissen älterer und behinderter Personen angepasst werden können.

3. Energieeffizientes Bauen

Art. 64 Materielle Energievorschriften

*Neue Wohn- und Dienstleistungsgebäude haben in energetischer Hinsicht mindestens dem jeweils aktuellen Minergie-Standard zu entsprechen. Alle anderen Gebäudekategorien haben dem Bündner Energiegesetz (BEG) zu entsprechen. Das entsprechende Zertifikat wird bei der Bauabnahme erteilt und ist der Baubehörde einzureichen.

Bei Gebäudesanierungen und -umbauten sind in energetischer Hinsicht mindestens die kantonalen Mindestvorschriften einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist der Baubehörde zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Die Gemeinde gibt zu diesem Zweck ein Formular ab.

Die Gemeinde kann die verlangten Zertifikate und Nachweise sowie ihre Feststellungen am Bau nachprüfen lassen. Die Bauherrschaft hat die von ihr verursachten Prüfungskosten zu tragen. Beanstandete Mängel sind von der Eigentümerschaft innert angemessener Frist auf eigene Kosten zu beheben.

Im Übrigen gilt die Energiegesetzgebung von Bund und Kanton.

Art. 65 Förderung

1. Kosten Zertifizierung

Werden Neubauten sowie Gebäudesanierungen und -umbauten nach Minergie-Standard, Minergie-P-Standard oder Minergie-Eco-Standard ausgeführt, übernimmt die Gemeinde die Kosten der entsprechenden Zertifizierung, solange diese Standards nicht durch kommunales oder übergeordnetes Recht vorgeschrieben sind.

*Für Gebäudesanierungen und -umbauten gilt diese Regelung auch für den Minergie-Standard.

Das Beitragsgesuch ist der Baubehörde spätestens innert 30 Tagen seit der Bauabnahme einzureichen.

Art. 66 2. Beiträge Gebäudesanierungen und -umbauten

*Die Gemeinde gewährt analog dem Kanton und dem Bund Beiträge für Massnahmen an bestehenden Bauten und haustechnischen Anlagen, wenn damit ein bedeutend kleinerer Energiebedarf oder ein wesentlich besserer Nutzungsgrad erzielt wird als die kantonalen Mindestvorschriften verlangen.

*Die kommunalen Beiträge werden im Verhältnis zu den rechtskräftigen kantonalen Beiträgen geleistet. Der Gemeinderat bestimmt jährlich den entsprechenden Faktor, welcher zwischen 0.25 und 2.0 liegt.

Die Beitragsgesuche sind spätestens innert 30 Tagen seit Rechtskraft der kantonalen Beitragsverfügung unter Vorweisung derselben schriftlich an die Baubehörde einzureichen.

Die kantonalen Bestimmungen über die Rückforderung geleisteter Beiträge gelten sinngemäss.

4. Gestaltung und Umwelt

Art. 67 Allgemeines

Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Besteht zwischen Bauherrschaft und Baubehörde Uneinigkeit hinsichtlich der Erfüllung der gestalterischen Vorgaben, kann die Baubehörde zur vertieften Prüfung und Beurteilung des Projektes einen

externen Gestaltungsberater beziehen. Gestaltungsberater sind im Einvernehmen mit der Bauherrschaft zu bestimmen, und die Kosten einer Gestaltungsberatung gehen je zur Hälfte zu Lasten der Bauherrschaft und der Gemeinde. Bei gestalterisch offenkundig mangelhaften Baueingaben sind die Kosten vollumfänglich von der Bauherrschaft zu tragen.

Art. 68 Dächer

Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte über der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe dürfen höchstens 2/3 der Fassadenlänge betragen. Dachaufbauten dürfen maximal 2.00 m hoch sein und müssen die Gesamthöhe (5.1) beachten.

Art. 69 Einfriedungen, Planzen und Lärmschutzwände

Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Holzwände und Lebhäge sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Werden neue Lebhäge oder Hecken angelegt oder bestehende ersetzt, haben sie mehrheitlich aus einheimischen Pflanzen zu bestehen.

Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Mobile geflochtene Zäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.

Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum und die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Lärmschutzwände haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und müssen nach Möglichkeit begrünt werden.

Art. 70 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Unumgängliche Terraineingriffe müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.

Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 71 Lagerplätze

Lagerplätze (Materialdepots) sind ausserhalb von Nutzungszonen, in denen sie zonenkonform wären, unzulässig. Vorbehalten bleiben Lagerplätze, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden.

Bei bestehenden bewilligten Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder gefährlich sind, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu Massnahmen zur Verbesserung der Situation.

Bei bestehenden unbewilligten Lagerplätzen verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zur Beseitigung des widerrechtlich gelagerten Materials und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

Kommen die Eigentümerin oder der Eigentümer den Anordnungen nach den Absätzen 2 und 3 innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 72 Reklamen und Hinweistafeln

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

Art. 73 Antennen

Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Satellitenempfangsanlagen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden sowie bei wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs und in den Kernzonen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Art. 73a Windenergieanlagen*

Windenergieanlagen zur Produktion von Strom für den eigenen häuslichen oder betrieblichen Energiebedarf können ohne vorgängige Durchführung einer Nutzungsplanung direkt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens resp. Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen beurteilt werden. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach den allgemeinen Bau-, Zonen- und Umweltschutzvorschriften.

Alle übrigen Windenergieanlagen, wie insbesondere solche zur kommerziellen Stromproduktion, bedürfen vorgängig des Baubewilligungsverfahrens einer Nutzungsplanung auf der Basis einer gesamtkommunalen Standortevaluation nach anerkannten Standortkriterien. Vorbehalten bleiben Standortfestlegungen im Rahmen einer regionalen oder kantonalen Richtplanung.

Art. 73b Solaranlagen*

Solaranlagen haben sich grundsätzlich an die allgemeinen Vorschriften über die Bauästhetik und Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu halten, wobei dem energiepolitischen Anliegen eines bestmöglichen Energiewirkungsgrades in der Interessenabwägung besonderes Gewicht beizumessen ist.

Im Hinblick auf die im Einzelfall vorzunehmende Interessenabwägung und gestalterische Beurteilung erlässt die Baubehörde eine Wegleitung.

Art. 74 Campieren

Die Anlage und der Betrieb von Campingplätzen sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Organisierte, zeitlich befristete Zeltlager können vom zuständigen Departementsvorsteher bewilligt werden.

Bewohnte Wohnwagen, Wohnmobile oder Zelte dürfen nur innerhalb der Bauzone auf privatem Grund für längstens 90 Tage aufgestellt werden. Private Grundstücke dürfen nicht gewerbsmässig zum Aufstellen bewohnter Wohnwagen, Wohnmobile oder Zelte zur Verfügung gestellt werden.

Nicht bewohnte Wohnwagen und Wohnmobile dürfen nur innerhalb der Bauzone auf privatem Grund oder auf besonderen vom Gemeindevorstand bezeichneten Winterstandplätzen abgestellt werden.

5. Verkehr

Art. 75 Verkehrssicherheit

Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.

Pflanzen sowie bauliche Anlagen bei Einmündungen, Ausfahrten und Ausgängen auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung sichtbehindernder Pflanzen und Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers verfügen.

Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

Art. 76 Zu- und Ausfahrten

Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge und 3.00 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.00 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

Zufahrten zu Garagen und Höfen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.00 m bzw. von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1.00 m mit maximal 4% Neigung verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3.50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45 Grad gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.00 m auszurunden, sofern sie schmaler als 4.00 m sind.

Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

Art. 77 Abstellplätze für Fahrzeuge

1. Pflichtplätze

Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Sofern dies auf fremdem Boden erfolgen soll, hat die Bauherrschaft die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen nachzuweisen.

Für Motorfahrzeuge sind bereitzustellen:

- | | |
|------------------------|---|
| - Wohngebäude | 1 Platz pro Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze |
| - Gewerbe-/Bürogebäude | 1 Platz pro 80 m ² Hauptnutzfläche |
| - Verkaufslokale | 1 Platz pro 20 m ² Ladenfläche |
| - Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 3 Gastbetten |
| - Restaurants | 1 Platz pro 15 m ² Restaurationsfläche (ohne Hotelspeisesäle) |

Für andere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). 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. Garagezufahrten und -vorplätze gelten ausser bei Einfamilienhäusern in der Regel nicht als Autoabstellplätze.

Bei Wohngebäuden mit fünf und mehr Wohnungen ist nebst den Pflichtplätzen nach Absatz 2 ein Besucherparkplatz pro fünf Wohnungen bereitzustellen. Öffentliche Parkplätze in angemessener Distanz können angerechnet werden.

Bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen der vorstehenden Absätze nicht erfüllen, können die Eigentümerin oder Eigentümer zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, wenn es die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse ihrer Objekte erfordern.

Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

Art. 78 2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung 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.

Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach dem Gesetz über die Erschliessungsbeiträge für Grundeigentümer.

Wird dem Grundeigentümer eine Abstellfläche in einer öffentlichen Parkieranlage zugeteilt, so bemisst sich die Abgabe nach den effektiven Kosten für deren Erstellung und Unterhalt. Der Pflichtige kann sein Benützungsrecht als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eintragen lassen.

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 und zu Gunsten des Langsamverkehrs zu verwenden.

6. Versorgung und Entsorgung

Art. 79 Werkleitungen

Werkleitungen, die der öffentlichen Versorgung oder Entsorgung dienen, 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.

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.

Art. 80 Abwässer

Abwässer von Gebäuden und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen. Das Meteorwasser ist versickern zu lassen, sofern es die Verhältnisse erlauben.

Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 81 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.

Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Art. 82 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde und nötigenfalls auch die von ihr mit Versorgungs- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Tägerschaften sind 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 nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Hydranten und weitere der öffentlichen Versorgung dienende Anlagen, die jederzeit umgehend erreichbar sein müssen, sind dauernd frei zugänglich zu halten. Hieraus entstehende Mehrkosten für Einfriedungen trägt die Gemeinde.

V. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Art. 83 Erschliessungsreglemente

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 übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

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.

Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten.

Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Art. 84 Erschliessungsprogramm

Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt erarbeitet.

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

Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.

Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Art. 85 Strassennamen

Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet. Es sind romanische oder deutsche Bezeichnungen zu verwenden.

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 86 Generelle Projekte und Bauprojekte

Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 87 Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung

Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.

Anlagen der Feinerschliessung werden von den Privaten nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen erstellt.

Art. 88 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Art. 89 3. Schneeräumung

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.

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.

Art. 90 Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

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.

Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung kann die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen treffen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Art. 91 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

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.

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.

Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Art. 92 3. Übernahme durch die Gemeinde

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

Art. 93 Sanierungsplanungen

Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.

Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, kann die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durchführen.

VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 94 Vollzug

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.

Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit und Unterhalt.

Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes Betrauten bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Art. 95 Rechtsmittel gemeindeintern

Verfügungen und Anordnungen des zuständigen Departementvorstehers, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes, der übergeordneten Gesetzgebung oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Art. 96 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 4. Dezember 1988 mit den seitherigen Teilrevisionen, als aufgehoben.

Art. 97 Inkrafttreten*

Das vorliegende Baugesetz sowie künftige Teilrevisionen treten nach Annahme durch die Urnengemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Durch die Urnengemeinde genehmigt am 30. November 2008, durch die Regierung genehmigt am 10. März 2009.

Anhang 1 zum BG

Abkürzungsverzeichnis zum neuen Baugesetz der Gemeinde Domat/Ems

AZ	Ausnützungsziffer
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
BG	Baugesetz
bzw.	beziehungsweise
ES	Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung
FAT	Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik
inkl.	inklusive
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KA (KB, KC, KD)	Kernzone A (resp. B, C, D)
KRG	Kantonales Raumplanungsgesetz
KRVO	Kantonale Raumplanungsverordnung
KVA	Kehrichtverbrennungsanlage
max.	maximal
min.	minimal
resp.	respektive
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
usw.	und so weiter
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
W	Wohnzone
WaG	Waldgesetz

Anhang 2 zum BG

Inhaltsverzeichnis zum neuen Baugesetz der Gemeinde Domat/Ems

mit Hinweisen auf unmittelbar anwendbare Artikel des kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO). Die Hinweise werden dort angebracht, wo dies für einen guten Überblick über die anwendbaren Bestimmungen aus Sicht des Kunden (Bauherr, Architekt) als erforderlich erscheint.

I. Allgemeines

Art.	1	Geltungsbereich und Zweck
Art.	2	Regionale Zusammenarbeit
Art.	3	Behördenorganisation 1. Baubehörde
Art.	4	2. Baukommission

II. Richtplanung

Art.	5	Kommunaler Richtplan
------	---	----------------------

III. Grundordnung

1. Allgemeines

Art.	6	Zuständigkeit
------	---	---------------

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Art.	7	Festlegungen
------	---	--------------

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art.	8	Grundsatz
Art.	9	Zonenschema
Art.	10	Ausnützungsziffer
Art.	11	Nutzungsübertragung und Parzellierung
Art.	12	Geschosszahl in den Kernzonen
Art.	13	Gesamt- und Fassadenhöhe
Art.	14	Gebäudelänge
Art.	15	Grenz- und Gebäudeabstand
KRG	76	Bauabstände für weitere Bauten und Anlagen
KRG	77	Unterschreitungen, Vorbehalte
Art.	16	Mehrlängenzuschlag
Art.	17	Geschlossene Bauweise
Art.	18	Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Art.	19	Kernzonen	1. Allgemeine Bestimmungen
Art.	20		2. Hofstattrecht
Art.	21		3. Besondere Verfahrensregelung
Art.	22	Kernzone A	
Art.	23	Kernzone B	
Art.	24	Kernzonen C und D	
Art.	25	Wohnzonen 2 - 4	

Gewerbe- und Industriezonen

Art.	26	Gewerbezone
Art.	27	Industriezone A
Art.	28	Industriezone B
Art.	29	Industriezone C

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Art.	30	Parkierungszone
------	----	-----------------

- Art. 31 Schrebergartenzone
- Art. 32 Zone für Energieanlagen
- Art. 33 Bahnhofzone
- KRG 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**
- Landwirtschaftszone**
- KRG 32 Landwirtschaftszone**
- C. Schutzzonen
 - Art. 34 Wald- und Wildschonzone
 - KRG 33 Naturschutzzone**
 - KRG 34 Landschaftsschutzzone**
 - KRG 36 Archäologiezone**
 - RG 37 Grundwasser- und Quellschutzzone
 - KRG 38 Gefahrenzone 1**
- D. Weitere Zonen
 - Tourismus und Freizeit
 - KRG 39 Wintersportzone**
 - Art. 35 Zone für Freizeitnutzungen
 - Art. 36 Golfplatzzone
 - Art. 37 Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone
 - Art. 38 Zone für Fahrende
 - Materialabbau und Materialablagerung
 - Art. 39 Materialabbauzone
 - Art. 40 Materialablagerungszone
 - Diverse weitere Zonen
 - Art. 41 Übriges Gemeindegebiet
 - KRG 40 Zone für künftige bauliche Nutzung**
- 3. Genereller Gestaltungsplan
 - A. Allgemeines
 - Art. 42 Festlegungen
 - B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - Art. 43 Baubereiche
 - Art. 43a Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung
 - Art. 43b Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen
 - C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum
 - Art. 44 Bereich mit Nutzungsbeschränkungen
 - D. Gestaltungsobjekte
 - Art. 45 Geschützte Bauten
 - Art. 46 Baulinien für die bauliche Gestaltung
 - Art. 47 Natur- und Kulturobjekte
- 4. Genereller Erschliessungsplan
 - A. Allgemeines
 - Art. 48 Festlegungen
 - B. Erschliessungsbereiche
 - Art. 49 Verkehrsbereiche
 - Art. 50 Versorgungs- und Entsorgungsbereiche
 - C. Erschliessungsanlagen
 - Art. 51 Verkehrsanlagen
 - 1. Allgemeines
 - 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen
 - 3. Fuss- und Wanderwege
 - 4. Wirtschaftswege
 - 5. Öffentliche Parkierungsanlagen
 - Art. 52
 - Art. 53
 - Art. 54
 - Art. 55
 - Art. 56 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
 - D. Weitere Festlegungen

	KRG	55	Baulinien
5. Folgeplanungen	Art.	57	Folgeplanung
	Art.	58	Zuständigkeiten bei Quartierplanungen
	KRG	46	Arealplan
	KRG	51-54	Quartierplanung

IV. Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

A. Baubewilligung

KRG	86	Baubewilligungspflicht
KRG	87	BAB-Bewilligung, BAB-Behörde
KRG	88	Koordination bei Zusatzbewilligungen
KRG	89	Bewilligungsvoraussetzungen
KRG	90	Nebenbestimmungen (Bedingungen, Auflagen)

B. Baubewilligungsverfahren

a) Ordentliches Baubewilligungsverfahren

KRVO	41	Vorläufige Beurteilung
KRVO	42	Baugesuch, BAB-Gesuch
Art.	59	Baugesuchsunterlagen
KRVO	43	Baugespann
KRVO	44	Vorläufige Prüfung
KRVO	45	Öffentliche Auflage, Einsprache
KRVO	46	Bauentscheid

b) Meldeverfahren

Art.	60	Anwendungsbereich des Meldeverfahrens
KRVO	51	Verfahren

C. Koordination

KRVO 52 - 59

D. Weitere Bestimmungen

KRG	91	Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung
KRVO	60	Baukontrollen
KRG	96	Verfahrenskosten

2. Sicherheit und Gesundheit

KRG	79	Im Allgemeinen
KRG	80	Behindertengerechtes Bauen
Art.	61	Kinderspielplätze
Art.	62	Wohnhygiene
Art.	63	Behindertengerechtes Bauen

3. Energieeffizientes Bauen

Art.	64	Materielle Energievorschriften
Art.	65	Förderung 1. Kosten Zertifizierung
Art.	66	2. Beiträge Gebäudesanierungen und -umbauten

4. Gestaltung und Umwelt

KRG	73	Siedlung und Landschaft
KRG	74	Geschützte Objekte
Art.	67	Allgemeines
Art.	68	Dächer
Art.	69	Einfriedungen, Pflanzen und Lärmschutzwände
Art.	70	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

	Art.	71	Lagerplätze
	Art.	72	Reklamen und Hinweistafeln
	Art.	73	Antennen
	Art.	73a	Windenergieanlagen
	Art.	73b	Solaranlagen
	Art.	74	Campieren
5. Verkehr			
	Art.	75	Verkehrssicherheit
	Art.	76	Zu- und Ausfahrten
	Art.	77	Abstellplätze für Fahrzeuge
			1. Pflichtplätze
	Art.	78	2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze
6. Versorgung und Entsorgung			
	Art.	79	Werkleitungen
	Art.	80	Abwässer
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum			
	Art.	81	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums
	Art.	82	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke
8. Besitzstand und Ausnahmen innerhalb der Bauzonen			
	KRG	81	Besitzstand
	KRG	82	Ausnahmen
9. Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			
	KRG	83	Im Allgemeinen
	KRG	84	Landschaftsprägende Bauten
V. Erschliessungsordnung			
1. Allgemeines			
	Art.	83	Erschliessungsreglemente
	Art.	84	Erschliessungsprogramm
	Art.	85	Strassennamen
2. Projektierung und Bewilligung			
	Art.	86	Generelle Projekte und Bauprojekte
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung			
	Art.	87	Öffentliche Erschliessungsanlagen
			1. Ausführung
	Art.	88	2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung
	Art.	89	3. Schneeräumung
	Art.	90	Private Erschliessungsanlagen
			1. Allgemeines
	Art.	91	2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung
	Art.	92	3. Übernahme durch die Gemeinde
	Art.	93	Sanierungsplanungen

VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

KRG	93	Verantwortung, Haftung
KRG	94	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands
KRG	95	Busse
Art.	94	Vollzug
Art.	95	Rechtsmittel gemeindeintern
KRG	100-104	Rechtsmittel kantonal
KRG	5	Mediation
Art.	96	Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts
Art.	97	Inkrafttreten

Änderungstabelle – nach Artikeln

Artikel	Beschluss	Gremium	Inkrafttreten	Änderung
Art. 3	19.06.2022	Urnengemeinde	01.01.2023	geändert
Art. 4	19.06.2022	Urnengemeinde	01.01.2023	geändert
Art. 7 lit. c	17.12.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 9	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 13 Abs. 1/2/3	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 18 Ziff. 9	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 26 Abs. 3	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	neu
Art. 29	28.02.2016	Urnengemeinde	17.05.2016	geändert
Art. 41	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	aufgehoben
Art. 42	23.10.2011	Urnengemeinde	17.01.2012	geändert
Art. 42 lit. a/c	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 43a	23.10.2011	Urnengemeinde	17.01.2012	neu
Art. 43b	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	neu
Art. 45	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 59 lit. 13	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 60 Ziff. 5	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 64 Abs. 1	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 65 Abs. 2	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 66 Abs. 1/2	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	geändert
Art. 73a	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	neu
Art. 73b	17.06.2012	Urnengemeinde	10.04.2013	neu
Art. 95	19.06.2022	Urnengemeinde	01.01.2023	geändert