

# Kanton Graubünden



## Gemeinde Fürstenuau

---

### Baugesetz

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 07. Dezember 2012

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 766 vom 20. August 2013

Letzte Änderung:

Beschluss der Gemeindeversammlung vom --

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. -- vom --

\* Änderungstabelle am Schluss des Baugesetzes

# Inhaltsübersicht

## **I Allgemeines**

## **II Grundordnung**

1. Allgemeines
2. Nutzung
  - A. Allgemeines
  - B. Bauzonen
  - C. Weitere Zonen
3. Gestaltung
  - A. Allgemeines
  - B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
  - C. Gestaltungsobjekte
  - D. Gestaltungsanweisungen
4. Erschliessung
  - A. Allgemeines
  - B. Erschliessungsanlagen
5. Folgeplanungen

## **III Kommunale Bauvorschriften**

1. Bauvoraussetzungen
2. Sicherheit und Gesundheit
3. Bauweise / Gestaltung
4. Verkehr
5. Versorgung und Entsorgung
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

## **IV Erschliessungsordnung**

1. Allgemeines
2. Projektierung und Bewilligung
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

## **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

# Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>7</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	7
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	7
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	7
	Grundlagen	Art. 4	7
	Förderung	Art. 5	8
	Behördenorganisation:		8
	1. Baubehörde	Art. 6	8
	2. Bau- und Planungskommission	Art. 7	8
	3. Bauberatung	Art. 8	8
<b>II</b>	<b>Grundordnung</b>		<b>9</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>9</b>
	Zuständigkeit	Art. 9	9
<b>2.</b>	<b>Nutzung</b>		<b>9</b>
<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>9</b>
	Festlegungen	Art. 10	9
<b>B.</b>	<b>Bauzonen</b>		<b>11</b>
<b>a)</b>	<b>Regelbauweise</b>		<b>11</b>
	Grundsatz	Art. 11	11
	Hofstattrecht	Art. 12	11
	Zonenschema	Art. 13	11
	Minimale Ausnützung	Art. 14	13
	Nutzungsübertragung	Art. 15	13
	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 16	13
	Gebäudelänge	Art. 17	13
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 18	13
	Masse gemäss IVHB	Art. 19	14
<b>b)</b>	<b>Zonenvorschriften</b>		<b>15</b>
	Kernzone	Art. 20	15
	Dorfzone	Art. 21	15
	Wohnzone	Art. 22	15
	Wohnmischzone	Art. 23	16
	Erholungszone	Art. 24	16

<b>C.</b>	<b>Weitere Zonen</b>		<b>16</b>
	Spielplatzzone	Art. 25	16
	Kompostierzone	Art. 26	16
	Trockenstandortzone	Art. 27	17
<b>3.</b>	<b>Gestaltung</b>		<b>17</b>
<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>17</b>
	Festlegungen	Art. 28	17
	Ortsübliche Bauweise	Art. 29	18
<b>B.</b>	<b>Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum</b>		<b>18</b>
	Schutzbereich	Art. 30	18
	Erhaltungsbereich	Art. 31	18
	Freihaltebereich	Art. 32	19
	Nutzungsverlegung	Art. 33	19
<b>C.</b>	<b>Gestaltungsobjekte</b>		<b>19</b>
	Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 34	19
	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 35	20
	Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 36	20
<b>D.</b>	<b>Gestaltungsanweisungen</b>		<b>20</b>
	Geschlossene Bauweise	Art. 37	20
	Halboffene und offene Bauweise	Art. 38	21
	Gestaltungsrichtlinien	Art. 39	21
<b>4.</b>	<b>Erschliessung</b>		<b>21</b>
<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>21</b>
	Festlegungen	Art. 40	21
<b>B.</b>	<b>Erschliessungsanlagen</b>		<b>22</b>
	Allgemeines	Art. 41	22
	Erschliessungsstrassen	Art. 42	22
	Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 43	23
	Fuss- und Wanderwege	Art. 44	23
	Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 45	23
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 46	24
<b>5.</b>	<b>Folgeplanungen</b>		<b>24</b>
	Allgemeines	Art. 47	24

<b>III. Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>25</b>
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>		<b>25</b>
Baubewilligung:		25
1. Anzeigepflicht	Art. 48	25
2. Entscheid Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 49	25
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 50	25
Baugesuch	Art. 51	26
Revers	Art. 52	28
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>28</b>
Wohnhygiene	Art. 53	28
Kinderspielplätze und Nebenräume	Art. 54	28
Energieeffizienz	Art. 55	29
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 56	29
Unterhalt	Art. 57	29
<b>3. Bauweise / Gestaltung</b>		<b>29</b>
Architektur	Art. 58	29
Dächer	Art. 59	30
Energieanlagen	Art. 60	30
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 61	30
Siloballen	Art. 62	31
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 63	31
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 64	31
Antennen	Art. 65	31
<b>4. Verkehr</b>		<b>32</b>
Verkehrssicherheit	Art. 66	32
Zu- und Ausfahrten	Art. 67	32
Abstellplätze für Fahrzeuge:		33
1. Pflichtplätze	Art. 68	33
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 69	34
<b>5. Versorgung und Entsorgung</b>		<b>34</b>
Werkleitungen	Art. 70	34
Abwässer	Art. 71	34
Kehrichtabfuhr und Kompostierung	Art. 72	34
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>35</b>
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 73	35
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 74	35

<b>IV. Erschliessungsordnung</b>		<b>36</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>36</b>
Erschliessungsreglemente	Art. 75	36
Erschliessungsprogramm	Art. 76	36
Strassennamen	Art. 77	37
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>37</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 78	37
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>37</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen:		37
1. Ausführung	Art. 79	37
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 80	38
3. Schneeräumung	Art. 81	38
Private Erschliessungsanlagen:		38
1. Allgemeines	Art. 82	38
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 83	38
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 84	39
Sanierungsplanungen	Art. 85	39
<b>V Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>40</b>
Vollzug	Art. 86	40
Rechtsmittel	Art. 87	40
Inkrafttreten	Art. 88	40
<b>Stichwortverzeichnis</b>		<b>41</b>
<b>Anhang</b>		

# I Allgemeines

## Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

## Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

## Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Die Gemeinde eröffnet einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Grundsätze zum Mehrwertausgleich und Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement über den Mehrwertausgleich.

## Grundlagen

Art. 4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

---

## Förderung

Art. 5

Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.

## Behördenorganisation:

---

### 1. Baubehörde

Art. 6

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.

---

### 2. Bau- und Planungskommission

Art. 7

- 1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag. Sie ist ferner zuständig für die Baukontrolle gestützt auf Art. 60 f. KRVO.
- 3 Bauvorhaben, welche dem Meldeverfahren unterliegen, kann die Baubehörde an die Bau- und Planungskommission delegieren.

---

### 3. Bauberatung

Art. 8

Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können auf Kosten der betreffenden Grundeigentümer externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

## **II Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

Zuständigkeit Art. 9

---

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
2. Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

### **2. Nutzung**

#### **A. Allgemeines**

Festlegungen Art. 10

---

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Kernzone Art. 20
- Dorfzone Art. 21
- Wohnzone 2 Art. 22
- Wohnzone 3 Art. 22
- Wohnmischzone 3 Art. 23
- Erholungszone Art. 24
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG
- Zone für öffentliche Anlagen Art. 28 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG

- Freihaltezone Art. 35 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Archäologiezone Art. 36 KRG
- Gefahrenzone I Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II Art. 38 KRG

d) Weitere Zonen

- Spielplatzzone Art. 25
- Kompostierzone Art. 26
- Trockenstandortzone Art. 27
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG

e) Folgeplanungen

- Arealplanpflicht Art. 47 / Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht Art. 47 / Art. 51 KRG

f) Weitere Festlegungen

- Bereich mit Nutzungsbeschränkung Art. 21
- Statische Waldgrenze Art. 10/13 WaG
- Waldabstandslinie Art. 78 KRG / Art. 29 f. KWaG

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## B. Bauzonen

### a) Regelbauweise

#### Grundsatz

Art. 11

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sowie Skizzen sind dem Anhang IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen 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, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Nutzungsziffern dürfen um max. 10% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

#### Hofstattrecht

Art. 12

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Art.	Zone		AZ		Vollge- schosse	Gesamthöhe 1)	Fassadenhöhe traufseitig <sup>2)</sup>	Gebäuelänge 3)	Grenzabstand		ES 4)
			Art. 37a KRVO min.	max.					Art. 18 klein	gross	
20	Kernzone	KZ	-	-	3	14.0 + z m	11.2 + z m	-	-	-	II
21	Dorfzone	D		-	3	14.0 + z m	11.2 + z m	-	2.5 m	2.5 m	III
22	Wohnzone 2	W2	0.30	0.45	2	10.3 + z m	7.2 + z m	15.0 m	2.5 m	5.0 m	II
22	Wohnzone 3	W3	0.45	0.60	3	13.0 + z m	10.0 + z m	25.0 m	2.5 m	5.0 m	II
23	Wohnmischzone 3	WM3	0.55	0.70	3	14.0 + z m	11.2 + z m	25.0 m	2.5 m	2.5 m	III
24	Erholungszone	EH	-	-	1	3.00 + z m	-	12.0 m	2.5 m	2.5 m	II
KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	14.0 + z m	11.2 + z m	-	2.5 m	2.5 m	II
KRG	Zone für öffentliche Anlagen	ZöA	-	-	-	-	-	-	-	-	II

- <sup>1)</sup> Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geeigneten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3.0 m.
- <sup>2)</sup> Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geeigneten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag z = 3.0 m.
- <sup>3)</sup> Bei geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanungen frei
- <sup>4)</sup> Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

## Minimale Ausnützung

Art. 14

Wird lediglich die minimale zulässige Ausnützung realisiert, ist das Gebäude so zu platzieren, dass die verbleibende Ausnützung auf der verbleibenden Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

## Nutzungsübertragung

Art. 15

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen 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.
- 2 Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

## Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Art. 16

- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3.0 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

## Gebäudelänge

Art. 17

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäudelänge um insgesamt 5.0 m überschritten werden.
- 3 Die Länge von unterirdischen Bauten ist frei.

## Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 18

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist vor der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand vor allen übrigen Fassaden einzuhalten.

- 3 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss KRG unterschritten werden.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 5.0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien.
- 5 Gegenüber Grenzen dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.
- 6 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten, gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

---

Masse gemäss IVHB

Art. 19

- 1 Bei Definitionen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gelten die folgenden Masse für
  1. Kleinbauten (2.2 IVHB)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 30 m<sup>2</sup>
  2. Anbauten (2.3 IVHB)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 30 m<sup>2</sup>
  3. Unterniveaubauten (2.5 IVHB)
    - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.8 m
    - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.6 m
  4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m, Kernzone 1.4 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.0 m
    - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
  5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1 IVHB)
    - maximal zulässiges Mass: 1.5 m

#### 6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2 IVHB)

- minimal notwendiger Versatz: 1.2 m

#### 7. Dachaufbauten (5.2 IVHB)

- maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.3 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
- Lukarnen, Quergiebel und dgl. dürfen in ihrer Länge zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen.

#### 8. Untergeschosse (6.2 IVHB)

- maximal zulässiges Durchschnitmsmass b über der Fassadenlinie: 1.2 m

#### 9. Dachgeschosse (6.3 IVHB)

- kleine Kniestockhöhe b: max. 0.8 m
- grosse Kniestockhöhe d: max. 2.2 m

### **b) Zonenvorschriften**

#### Kernzone Art. 20

Die Kernzone umfasst das engere, schützenswerte Dorfgebiet. Sie ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.

#### Dorfzone Art. 21

- 1 Die Dorfzone umfasst das baulich erhaltenswerte Dorfgebiet. Sie ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Innerhalb des Bereichs mit Nutzungsbeschränkung gelten, ausgenommen der Empfindlichkeitsstufe ES III, die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.

#### Wohnzone Art. 22

Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 Der Anteil der Wohnnutzung darf 50% der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung nicht überschreiten.

- 1 Die Erholungszone ist für eine massvolle Erweiterung des Schlossgartens, in Zusammenhang mit dem Bau einer Wellnessanlage, bestimmt.
- 2 Neubauten dürfen insgesamt eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.
- 3 Die bestehenden Bauten um den Ententeich dürfen, zu Gunsten einer auf die bestehende Situation innerhalb des Erhaltungsbereichs (geschützte Mauer, exponierte topografische Situation) abgestimmten Bebauung mit hohen gestalterischen Anforderungen, abgebrochen werden.
- 4 Die Begrünung und Bepflanzung ist sorgfältig auf den bestehenden Schlossgarten innerhalb des Schutzbereichs abzustimmen.
- 5 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

## C. Weitere Zonen

- 1 Die Spielplatzzone ist für Freizeit- und Sportaktivitäten bestimmt.
- 2 Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Freizeit- und Sportaktivitäten sind gestattet.

Die Kompostierzone dient der Zwischenlagerung und der umweltgerechten Aufbereitung (keine Ablagerung) von kompostierbaren Abfällen. Es dürfen keine auf Dauer angelegten Hochbauten, sondern nur mobile Anlagen und Geräte, die für die Aufbereitung notwendig sind, errichtet werden. Die Gemeinde sorgt für einen geordneten Betrieb der Anlage.

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

### 3. Gestaltung

#### A. Allgemeines

##### Festlegungen

Art. 28

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

##### a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- Schutzbereich Art. 30
- Erhaltungsbereich Art. 31
- Freihaltebereich Art. 32

##### b) Gestaltungsobjekte

###### Wertvolle Bauten und Anlagen

- Geschützte Bauten Art. 34
- Wichtige Bauvolumen Art. 34
- Geschützte Mauern, Zäune Art. 34
- Wichtige Mauern, Zäune Art. 34
- Geschützte Freiräume, Gärten Art. 34
- Wichtige Freiräume, Gärten Art. 34

###### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

- Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze Art. 35

- Erhaltenswerte Baumkulturen Art. 35
- Erhaltenswerte Einzelbäume Art. 35
- Geschützte historische Verkehrswege Art. 35 / 44 KRG
- Erhaltenswerter historischer Damm/Aufschüttung Art. 35
- Erhaltenswerte Brunnen Art. 35

Baulinien für die bauliche Gestaltung  
 - Baulinie des Typs C (Gestaltung) Art.36 / 55 KRG

Ortsübliche Bauweise Art. 29

Auf dem ganzen Gemeindegebiet sind Neubauten und wesentliche Umbauten auf das bestehende Ortsbild abzustimmen, indem in der ortsüblichen Bauweise gebaut wird sowie ortsübliche Materialien und Farben verwendet werden.

## **B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum**

Schutzbereich Art. 30

- 1 Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit vollständig geschützter Ortsstruktur. Die in dieser Zone befindlichen Gebäude, Strassen, Plätze, Mauern, Bäume und Gartenanlagen sind in ihrer ortsbaulichen Substanz, Struktur und äusseren Erscheinung zu erhalten.
- 2 Das bestehende Ortsbild darf durch Neu- und Umbauten nur soweit ergänzt werden, als dessen wesentliche Merkmale nicht beeinträchtigt und die ortsüblichen Materialien und Farben verwendet werden.
- 3 Bauten, Anlagen, Bauteile und Baugruppen müssen unterhalten werden. Bei störenden Elementen ist eine Verbesserung anzustreben.
- 4 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kant. Denkmalpflege beratend bei.

Erhaltungsbereich Art. 31

- 1 Mit dem Erhaltungsbereich fasst der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen zusammen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Neubauten, Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich, wenn sie sich in die bestehenden Ortsstrukturen eingliedern.

- 3 Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes dem Gemeindevorstand mitzuteilen. Dieser zieht einen Fachmann beratend bei.

---

#### Freihaltebereich

Art. 32

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan öffentliche und private Aussenräume wie Gassen, Plätze, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot).

---

#### Nutzungsverlegung

Art. 33

- 1 Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer zusammenhängender Freiflächen im Interesse der Gestaltung von Aussenräumen, der Erhaltung besonderer Geländestrukturen oder der Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- 2 Die Nutzungsverlegung wird in einem Folgeplanverfahren durchgeführt. Ist dazu eine Baulandumlegung erforderlich, sind die zu überbauenden und die freizuhaltenden Flächen im Verhältnis des eingeworfenen Lands anteilmässig auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die verschiedenen Nutzflächen je in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung besteht indessen nicht.

### **C. Gestaltungsobjekte**

---

#### Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 34

- 1 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan geschützten Bauten, Baugruppen, Fassaden und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten wichtigen Bauvolumen und Anlagen sollen aufgrund ihrer Bedeutung für den Aussenraum (Strassenrandbebauung, Platz- und Hofraumabschluss) bestehen bleiben. Sie dürfen abgebrochen werden, wenn sie bezüglich Bauvolumen und Stellung gleichwertig ersetzt werden durch einen neuen Baukörper oder eine neue Anlage. Die Liegenschaften Versicherungs-Nummern 5-A (Parzelle Nr. 5), 28 (Parzelle Nr. 36) sowie 70B (Parzelle Nr. 97) dürfen massvoll erweitert und ergänzt werden, sofern dadurch der Charakter des Ortsbildes bestehen bleibt. Die Baubehörde zieht eine Fachperson beratend bei.

- 1 Für geschützte Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte wie Brunnenanlagen, wertvolle Einzelbäume, traditionelle Hochstammobstanlagen, Hecken und Feldgehölze sind in besonderem Mass zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

- 1 Die Baulinien für die bauliche Gestaltung dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (Ziffer 3.1 IVHB).
- 3 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

## **D. Gestaltungsanweisungen**

- 1 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserreihe vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.
- 2 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich keine Grenzabstände einzuhalten. Die übrigen Grenzabstände richten sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.
- 3 Bei bestehenden Häuserreihen 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.

- 4 Bei 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, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

---

#### Halboffene und offene Bauweise

Art. 38

- 1 Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens 3 an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden.
- 2 Bei halboffener Bauweise gelten innerhalb der Häuserreihen sinngemäss die Vorschriften über die geschlossene Bauweise. Gegen aussen gilt jede Reihe in Bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.
- 3 Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

---

#### Gestaltungsrichtlinien

Art. 39

- 1 Die Gemeindeversammlung kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen.
- 2 Die Gestaltungsrichtlinien sind vom Gemeindevorstand bei der Beurteilung von Baugesuchen, Quartierplänen und Arealplänen zu beachten.

## **4. Erschliessung**

### **A. Allgemeines**

---

#### Festlegungen

Art. 40

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

##### a) Verkehr

- Erschliessungsstrasse Art. 42
- Private Erschliessungsstrasse Art. 82
- Land- und Forstwirtschaftsweg Art. 43
- Fussweg Art. 44
- Wanderweg Art. 44
- Anschlusspunkt Erschliessungsstrasse Art. 41
- Öffentlicher Parkplatz Art. 45
- Haltestelle OEV

## b) Ver- und Entsorgung

- Hydrant Art. 46
- Hydrantenleitung Art. 46
- Regenwasserableitung Art. 46
- Abwasser-Sammelleitung Art. 46
- Abwasserpumpwerk Art.46
- Molokstandort Art.46

- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie 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. Erschliessungsanlagen**

### Allgemeines Art. 41

---

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die 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.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 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.

### Erschliessungsstrassen Art. 42

---

- 1 Erschliessungsstrassen sind in Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

- 3 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

---

#### Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 43

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

---

#### Fuss- und Wanderwege

Art. 44

- 1 Fusswege zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlung sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 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.

---

#### Öffentliche Parkieranlagen

Art. 45

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

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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**

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) 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.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

## III. Kommunale Bauvorschriften

### 1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung:

#### 1. Anzeigepflicht Art. 48

---

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

#### 2. Entscheid Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens Art. 49

---

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

#### 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 50

---

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid innert 20 Arbeitstagen mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.

1. Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in min. vier, bei BAB-Gesuchen in min. sechs Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
2. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen eine Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
  5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen;
  6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche nach SIA 416 / 421 sowie 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 und Waldareal die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen im BAB-Gebiet) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
19. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
20. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
22. 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;
23. 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);
24. 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.

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

- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 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).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten kann die Gemeinde eine Dokumentation des ausgeführten Werks verlangen (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 52

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

## **2. Sicherheit und Gesundheit**

Wohnhygiene

Art. 53

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit genügend Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können.

Kinderspielplätze und Nebenräume

Art. 54

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse (in der Regel 10% der gesamten Nettogeschossfläche (Anhang IVHB)) zu erstellen.
- 2 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen (Anhang IVHB) sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

- 1 Bauten und Anlagen sind auf eine effiziente und umweltgerechte Energienutzung auszurichten.
- 2 Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind soweit als möglich zu fördern.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst geringe Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Die Unterhaltspflicht gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

### **3. Bauweise / Gestaltung**

Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Farbgebung oder Bezug zur Umgebung nicht genügen, sind unter Beizug eines Bauberaters zu überarbeiten.

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es gilt für alle Zonen eine minimale Dachneigung von 22°. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m<sup>2</sup> gestattet werden.
- 3 In der Kernzone und in der Dorfzone sind nur symmetrische Giebel- und Walmdächer zulässig.
- 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt (Art.19 Abs.1 Ziffern 5, 6, 7 und 9), sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppegauben weisen eine minimale Neigung von 5% auf. In der Dorf- und Kernzone sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.
- 5 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 und Absatz 3 (Kernzone ausgenommen) gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

- 1 In der Kernzone und in der Dorfzone sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen zurückhaltend in die Baustruktur einzugliedern. Wirken sie störend oder widersprechen sie gestalterischen Anliegen des Ortsbildschutzes, so kann sie die Baubehörde verbieten.
- 2 In den übrigen Zonen dürfen sie nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sind einzugliedern oder als funktionales Element in die Architektur einzubeziehen.

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.

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

---

#### Siloballen

Art. 62

- 1 Die Lagerung von Siloballen auf dem Feld ist nicht gestattet. Ein vorübergehendes, kurzfristiges Abstellen einzelner Siloballen ist zulässig, sofern nicht Pufferstreifen, Waldränder, ökologische Ausgleichsflächen oder Grundwasser- und Quellschutzzonen betroffen sind.
- 2 Die Lagerung ist in geordneter Weise in Hofnähe mit Schutz vor einem Wildtierzugriff vorzunehmen. Gut einsehbare Lager sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

---

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 63

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 0.8 m unter resp. über der Fassadenlinie liegen und höchstens ein Drittel der projizierten Fassadenlinie umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 4 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

---

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 64

- 1 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.
- 2 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

---

#### Antennen

Art. 65

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

- 2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

#### **4. Verkehr**

##### Verkehrssicherheit

Art. 66

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen bedürfen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.
- 4 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen 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 ihre Kosten ausführen.

##### Zu- und Ausfahrten

Art. 67

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Ungedeckte Rampen dürfen eine max. Neigung von 10%, gedeckte eine max. Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone und der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Der Gemeindevorstand kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

## Abstellplätze für Fahrzeuge:

### 1. Pflichtplätze

Art. 68

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen für
  - Wohngebäude: 1 Platz pro Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
  - Gewerbe-/Bürogebäude: 1 Platz pro 40 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
  - Verkaufslokale: 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Ladenfläche
  - Pensionen, Hotels: 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
  - Restaurants: 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 3 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind genügend Abstellflächen bereitzustellen.
- 4 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 6 Werden Fahrzeuge ausserhalb des eigenen Bodens auf öffentlichem Grund und auf signalisierten/bezeichneten Abstellplätzen abgestellt, sind diese Abstellplätze gebührenpflichtig. Details und insbesondere die Höhe der Gebühren sind in der Gebührenverordnung der Gemeinde festgelegt.

- 1 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.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 10'000.00. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 01.04.2009 von 110.9 Punkten mit Basis vom April 2005. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

## **5. Versorgung und Entsorgung**

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden zu dulden.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

- 1 Abwässer von Bauten 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.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserentsorgung.

- 1 Es sind ausreichende Lagerflächen für die Separatsammlungen der Kehrichtabfuhr sowie Kompostierungsanlagen nachzuweisen.

- 2 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen.

## **6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

### Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 73

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

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 74

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

## IV. Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

#### Erschliessungsreglemente

Art. 75

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

#### Erschliessungsprogramm

Art. 76

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für die Erarbeitung und den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.

- 4 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.
- 5 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Strassennamen Art. 77

Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

Generelle Projekte und Bauprojekte Art. 78

---

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## **3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

Öffentliche Erschliessungsanlagen:

1. Ausführung Art. 79

---

- 1 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.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.

- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

---

## 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 80

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

---

## 3. Schneeräumung Art. 81

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Anstossende Grundstücke müssen das Wasser, den Schnee, das Eis und das Streugut der Gemeindestrassen aufnehmen. Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie den Einwirkungen der Strassen sowie der Beanspruchung durch den Verkehr und den Strassenunterhalt standhalten.

### Private Erschliessungsanlagen:

---

## 1. Allgemeines Art. 82

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Die Ablagerung von Schnee auf öffentlichem Grund durch Private ist untersagt.

---

## 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 83

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen

und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

### 3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 84

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

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

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

### Sanierungsplanungen

Art. 85

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt Optimierungen nach dem Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

## **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

### Vollzug

Art. 86

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

### Rechtsmittel

Art. 87

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

### Inkrafttreten

Art. 88

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 31. Mai 1991, als aufgehoben.

## Stichwortverzeichnis

Abwässer.....	34	Energiequellen.....	30
Abwasserreinigungsanlagen.....	27	Entsorgung.....	22, 24, 27, 34
Allgemeines.....	7, 9, 17, 21, 22, 24, 36, 38	Entsorgungsanlagen.....	22, 24, 36, 39
An- und Nebenbauten.....	14, 30	Erneuerung.....	36, 37, 38, 39
Anschlussvoraussetzungen.....	36	Ersatzabgabe.....	34
Antennen.....	31	Erschliessung.....	15, 21, 22, 23, 24
Areal- und Quartierplanung.....	11, 36	Erschliessungsanlagen.....	22, 36, 37, 38, 39
Arealplan.....	9, 21, 24	Erschliessungsbereiche.....	37
Ausfahrten.....	32	Erschliessungsfläche.....	10
Ausführung.....	25, 27, 37, 38	Erschliessungsordnung.....	10, 36
Ausnutzungsziffer.....	12, 13, 26	Erschliessungsplan.....	21, 22, 24, 37
Aussenrenovation.....	26	Erschliessungsprogramm.....	36
BAB- Bewilligungen.....	28	Fassade.....	12, 13, 29
Bauarbeiten.....	28, 29	Fassadenflucht.....	20, 26
Baubehörde.....	8, 9, 13, 16, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40	Feinerschliessung.....	22, 37, 38
Bauberatung.....	8, 16, 30	Festlegungen.....	7, 9, 10, 17, 21, 33
Baubeschrieb.....	26	Folgeplanung.....	10, 12, 22, 24
Baubewilligung.....	7, 25, 34, 37	Fotodokumentation.....	26
Baubewilligungsverfahren.....	22, 24, 25, 37	Fuss- und Wanderwege.....	21, 22, 23
Baugesetz.....	7, 9, 11, 14, 40	Garagen.....	32
Baugesuch.....	11, 25, 26, 27, 40	Gebäudeabstände.....	11, 13, 14
Baugesuchsunterlagen.....	25, 28	Gebäudelänge.....	12, 13
Bauherrschaft.....	25, 28, 33, 34, 37	Gebäudeversicherung.....	27
Baukontrollen.....	8	Gefahrenzonen.....	10, 11, 27
Baukosten.....	26	Geltungsbereich.....	7
Baulandentwicklung.....	7	Gemeindeversammlung.....	9, 21, 36
Baulandpolitik.....	7	Gemeindevorstand.....	8, 21, 23, 32
Baulinie.....	11, 13, 14, 18, 20, 34	Gemeingebrauch.....	35, 39
Baustellenabwasser.....	29	gemeinschaftliche Nutzung.....	38
Bauten ausserhalb der Bauzone.....	26, 27, 28	Gemeinschaftsanlagen.....	23, 33, 34, 38, 39
Bauvoraussetzungen.....	25	Geschossfläche.....	26
Bauvorhaben.....	8, 16, 20, 24, 25, 27, 28, 29, 40	Gestaltung.....	11, 15, 17, 18, 19, 20, 29, 30, 36, 37, 40
Bauweise.....	11, 18, 20, 21, 29	Gewässerschutz.....	27
Bauzonen.....	7, 9, 10, 11, 13, 24	Grenzabstand.....	11, 12, 13, 14, 20
Benützungsordnung.....	23	Groberschliessung.....	37
Bepflanzung.....	26, 30, 31	Grundbuchauszug.....	27
Berechnung.....	26, 27	Grundbucheintrag.....	27
Bestimmungen.....	7, 11, 20, 27, 30, 36, 40	Grundeigentümer.....	13, 19, 28, 32, 35, 38, 39
Betrieb und Unterhalt.....	16, 29, 36, 37, 38, 39, 40	Grundordnung.....	7, 9, 24
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.....	16, 29, 36, 37, 38, 39, 40	Grundrisse.....	26
Bewilligung.....	21, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 37	Grundsatz.....	7, 11
Bewilligungspflicht.....	25, 26	Grundstücksfläche.....	26
Bodenpolitik.....	7	Grundwasser- und Quellschutzzone.....	10, 31
Böschungen.....	31	Hotels.....	33
Bund.....	22	Hydranten.....	22, 35
Dachaufbauten.....	14, 15, 30	Kanton.....	17, 22
Dächer, Dachgestaltung.....	15, 29, 30	Kellergeschoss.....	28
Dachgeschosse.....	15	Kernzone.....	9, 12, 14, 15, 30, 32
Einfriedungen.....	17, 18, 26, 29, 30, 33	Kinderspielplätze.....	28
Emissionen.....	27	Kleinbauten.....	14, 30
Empfindlichkeitsstufen.....	10	Kompostierzone.....	16
Energieanlagen.....	30	Kostenbeteiligung.....	9
Energienachweis.....	27	Kulturobjekte.....	20, 29
		Landschaftsschutzzone.....	9
		Landwirtschaft.....	27

Landwirtschaftszone.....	9	Terrainveränderungen.....	26, 31
Luftverunreinigung.....	27	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern. 17,	26, 29, 30, 31, 33
Mauern.....	17, 29, 30, 31, 33	Umweltschutzgesetzgebung.....	10, 12
Meldeverfahren.....	8, 25, 27	Untergeschosse.....	15
Mindestabstand.....	27	Unterniveaubauten.....	14
Naturgefahr.....	17	Vereinbarung.....	11, 27, 28
Naturschutzzone.....	9	Verkehr.....	21, 23, 28, 32, 33
Nutzung.....	9, 11, 16, 17, 23, 29, 30, 35, 38	Verkehrsanlagen.....	22, 32, 37, 38
Nutzungsübertragung.....	13	Verkehrssicherheit.....	31, 32, 35
öffentliche Parkieranlagen.....	22, 23	Versorgung.....	34
Parzelle.....	19, 21	Versorgung und Entsorgung.....	34
Pflichtplätze für Motorfahrzeuge.....	33	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	22, 24, 36
Planunterlagen.....	27	Versorgungsanlagen.....	36, 39
Private Erschliessungsanlagen.....	38	Vollgeschosse.....	12, 13
Quartierplanung.....	10, 11, 24, 36	Vollzug.....	40
Rampen.....	32	Vollzugs- und Schlussbestimmungen.....	40
Raumentwicklung.....	7	Vorteilsprinzip.....	39
Raumplanungsgesetzgebung.....	20, 36, 40	VSS- Normen.....	33
Rechtsmittel.....	40	Werkleitungen.....	34, 35
Regelbauweise.....	11	Wohnhygiene.....	28, 40
Reklamen und Hinweistafeln.....	31	Wohnmischzonen.....	9, 12, 16
Revers.....	28, 33	Wohnnutzung.....	16
Sammel- und Erschliessungstrassen.....	21, 22, 23	Wohnzone.....	9, 12, 15
Sanierungsplanungen.....	39	Zaun.....	17, 18, 30
Schneefangvorrichtungen.....	32	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	9, 12
Schneeräumung.....	38	Zonenplan.....	9, 10, 12, 24
Schutzzonen.....	9	Zonenschema.....	10, 11, 12, 13, 20
SIA- Normen.....	12, 26	Zonenvorschriften.....	15
Siedlungsgebiete.....	10, 23	Zu- und Ausfahrten.....	32
Siedlungsstruktur.....	30	Zufahrten.....	22, 39
Situationsplan.....	26	Zuständigkeit.....	9
Sondernutzung.....	35		
Strassennamen.....	37		

**Änderungstabelle:**

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
07. Dezember 2012	RB Nr. 766 vom 20. August 2013	Gesamtrevision Baugesetz



# Stadt Fürstenuau

## Anhang zum Baugesetz

- **Anhang 1: Begriffe und Messweisen IVHB**
- **Anhang 2: Auszug kommunal verbindliche kantonale Gesetze**

Datum: 14. Dezember 2012

Objekt: 19038

Status: Genehmigung

**Begriffe und Messweisen gemäss  
Interkantonaler Vereinbarung über die  
Harmonisierung der Baubegriffe IVHB**

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Terrain</b>	<b>4</b>
1.1 Massgebendes Terrain	4
<b>2. Gebäude</b>	<b>4</b>
2.1 Gebäude	4
2.2 Kleinbauten	4
2.3 Anbauten	4
2.4 Unterirdische Bauten	5
2.5 Unterniveaubauten	5
<b>3. Gebäudeteile</b>	<b>5</b>
3.1 Fassadenflucht	5
3.2 Fassadenlinie	5
3.3 Projizierte Fassadenlinie	5
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	7
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	7
<b>4. Längenbegriffe, Längenmasse</b>	<b>8</b>
4.1 Gebäudelänge	8
4.2 Gebäudebreite	8
<b>5. Höhenbegriffe, Höhenmasse</b>	<b>9</b>
5.1 Gesamthöhe	9
5.2 Fassadenhöhe	9
5.3 Kniestockhöhe	10
5.4 Lichte Höhe	11
<b>6. Geschosse</b>	<b>11</b>
6.1 Vollgeschosse	11
6.2 Untergeschosse	12
6.3 Dachgeschosse	13
<b>7. Abstände und Abstandsbereiche</b>	<b>14</b>
7.1 Grenzabstand	14
7.2 Gebäudeabstand	14
7.3 Baulinien	14
<b>8. Nutzungsziffern</b>	<b>15</b>
8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche	15

## 1. Terrain

### 1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschließungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

## 2. Gebäude

### 2.1 Gebäude

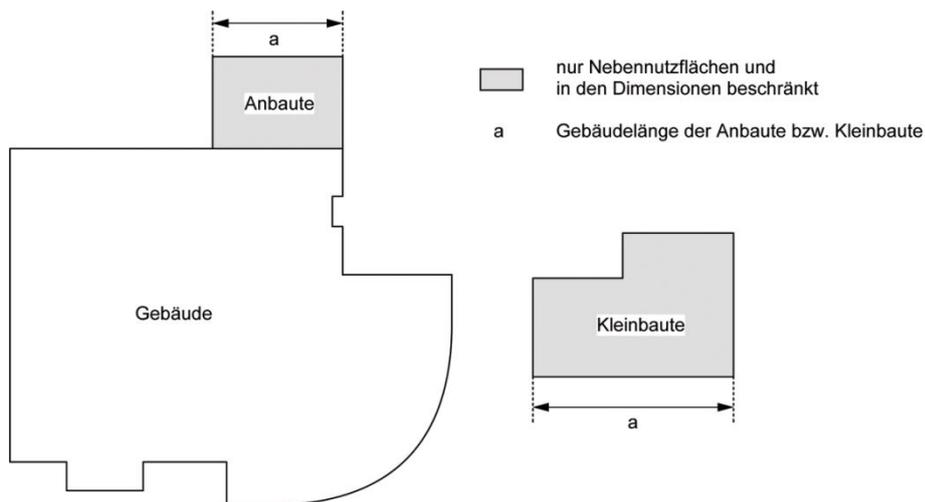
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

### 2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

### 2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



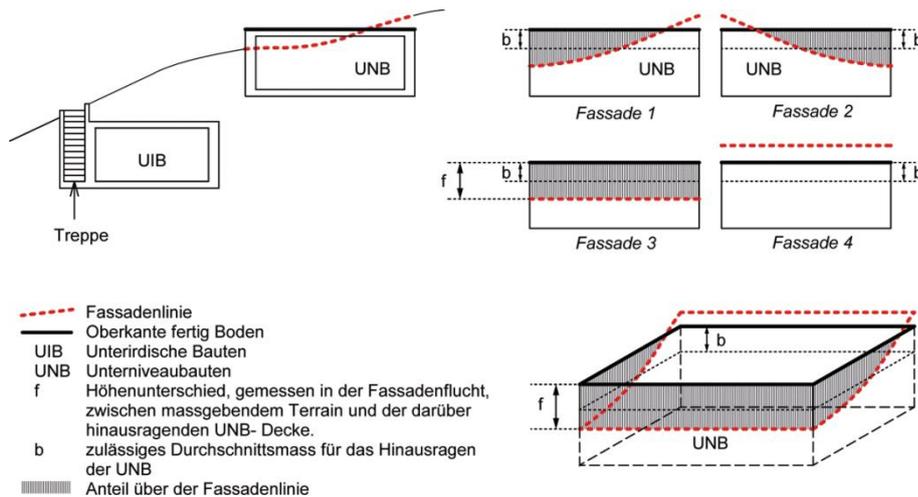
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

## 2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

## 2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

## 3. Gebäudeteile

### 3.1 Fassadenflucht

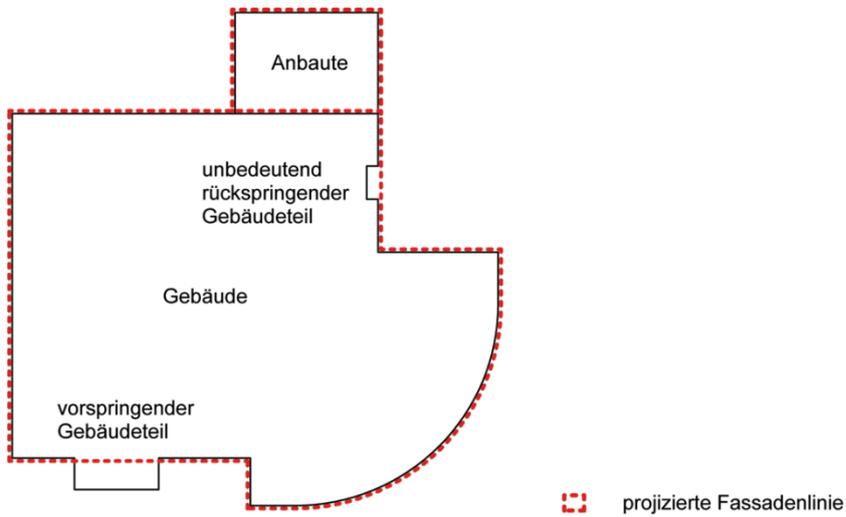
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

### 3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

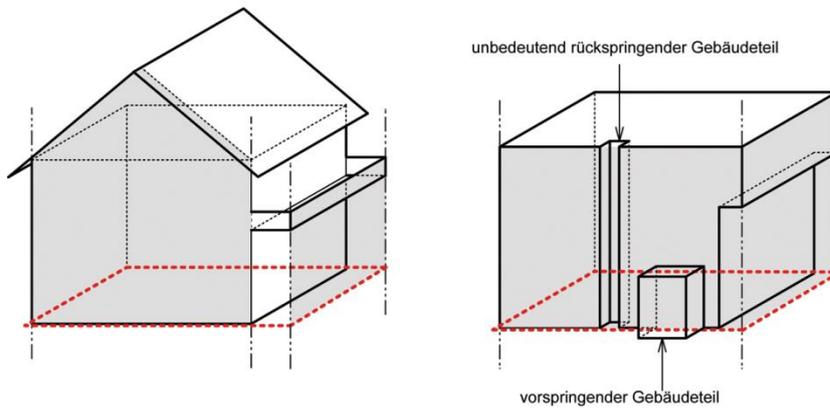
### 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

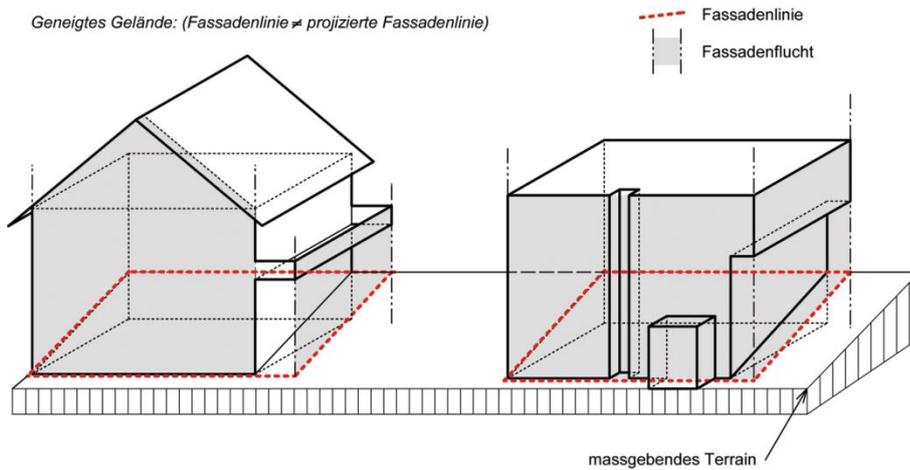


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



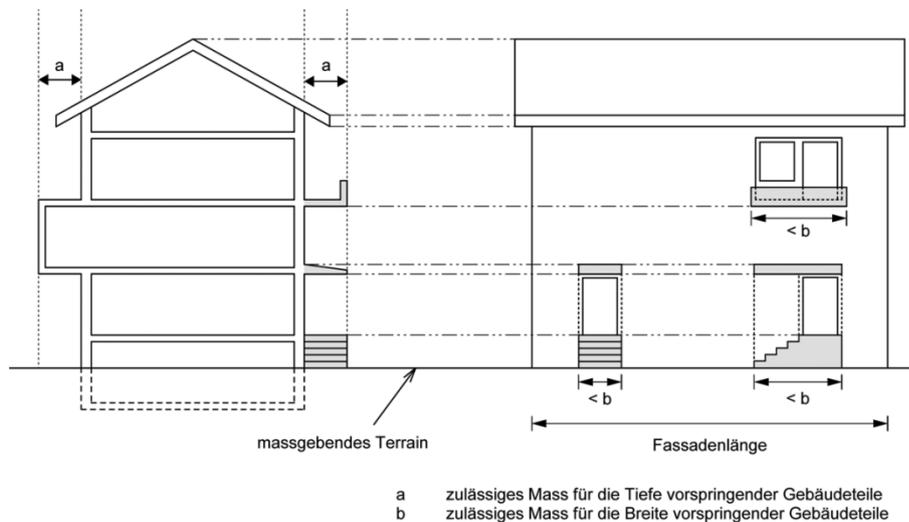
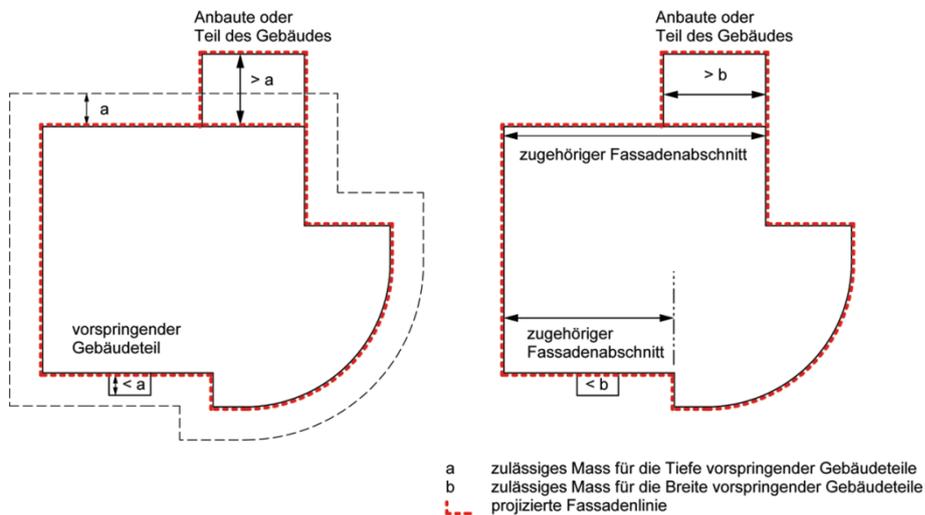
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile

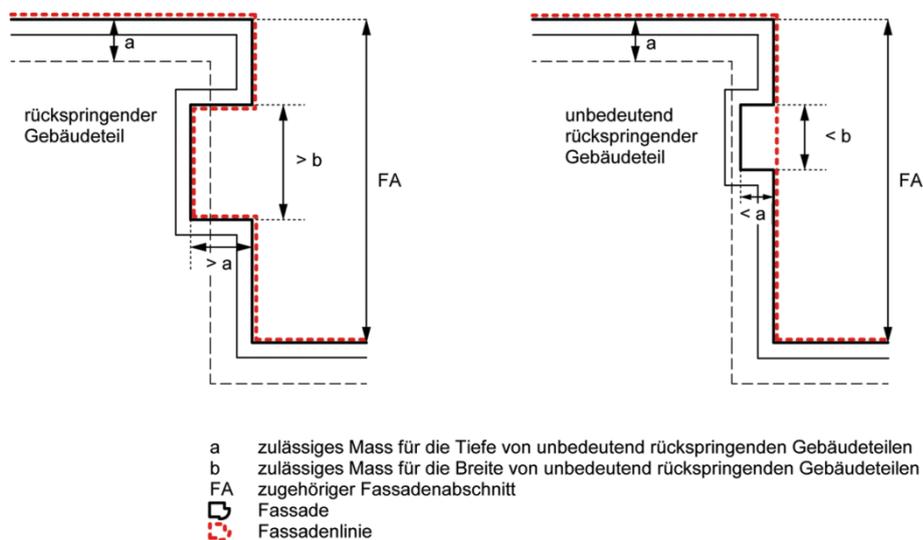
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

### 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

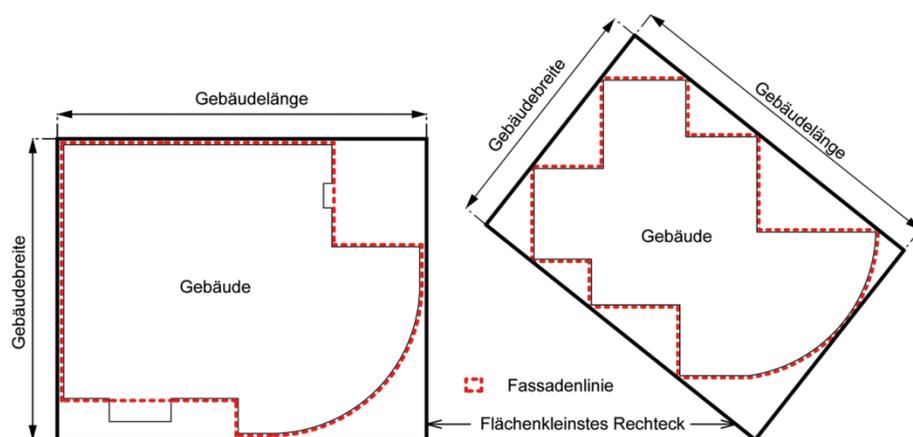
## 4. Längenbegriffe, Längensmasse

### 4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

### 4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

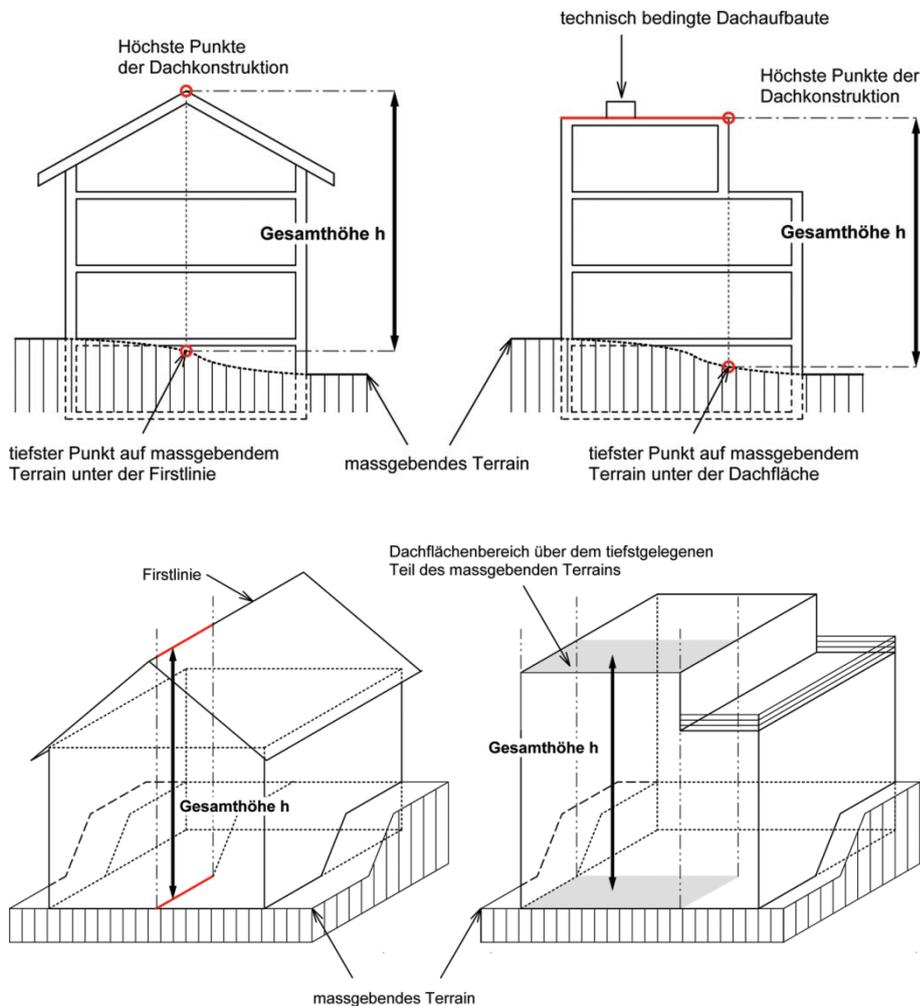


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

## 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

### 5.1 Gesamthöhe

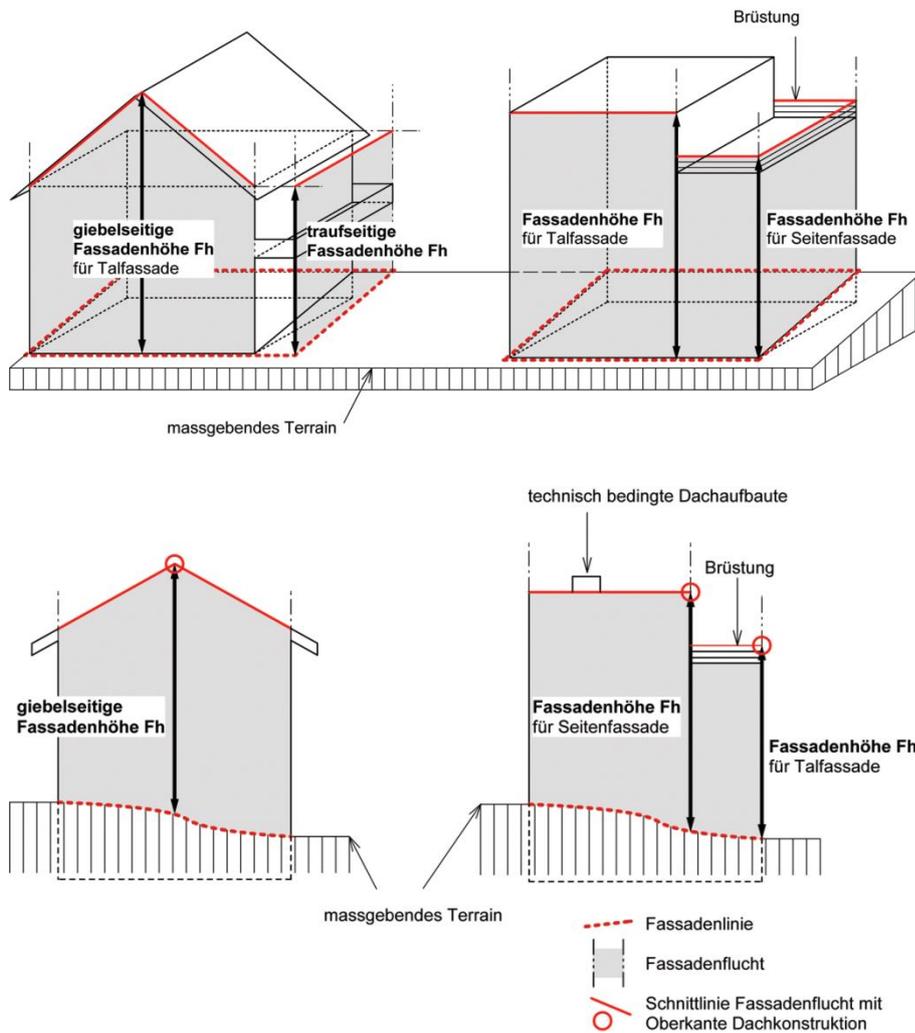
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur 5.1 Gesamthöhe

### 5.2 Fassadenhöhe

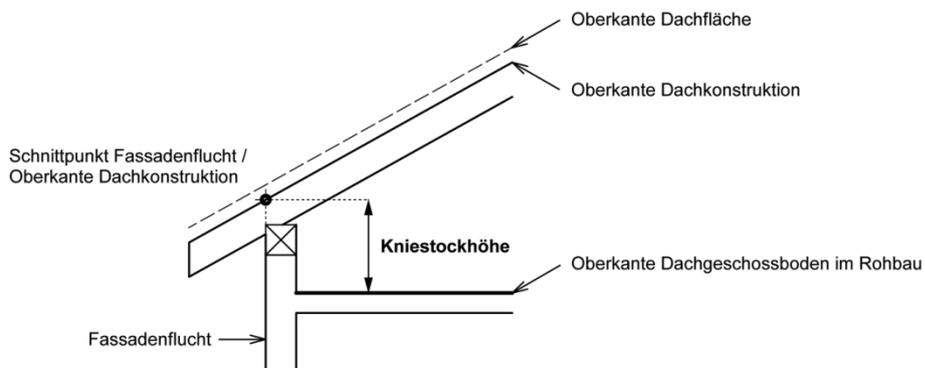
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

### 5.3 Kniestockhöhe

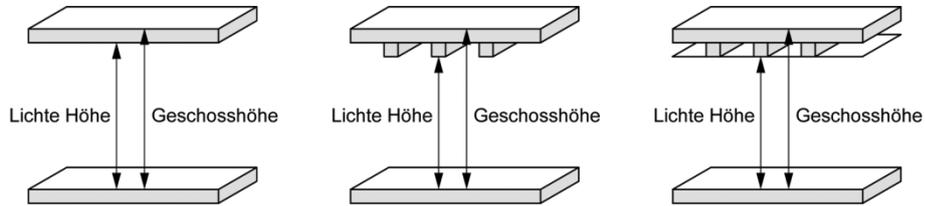
Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



Figur 5.3 Kniestockhöhe

## 5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.



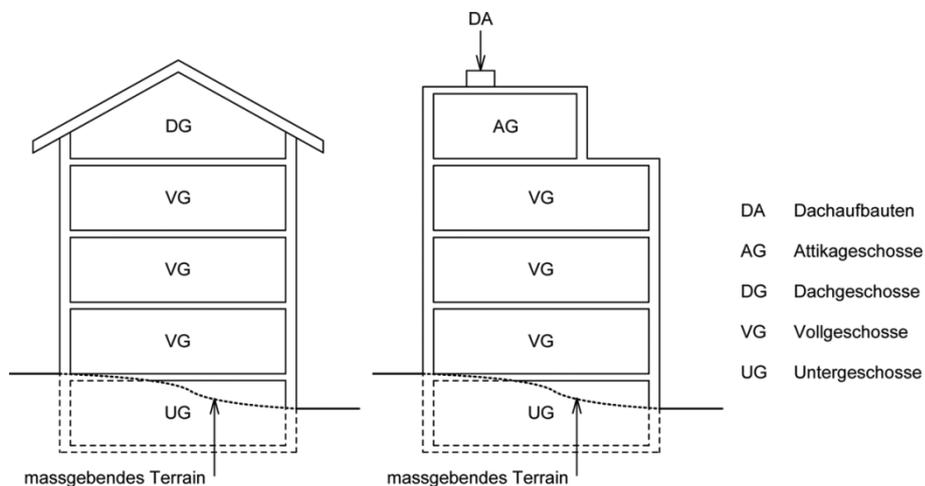
Figur 5.4 Lichte Höhe

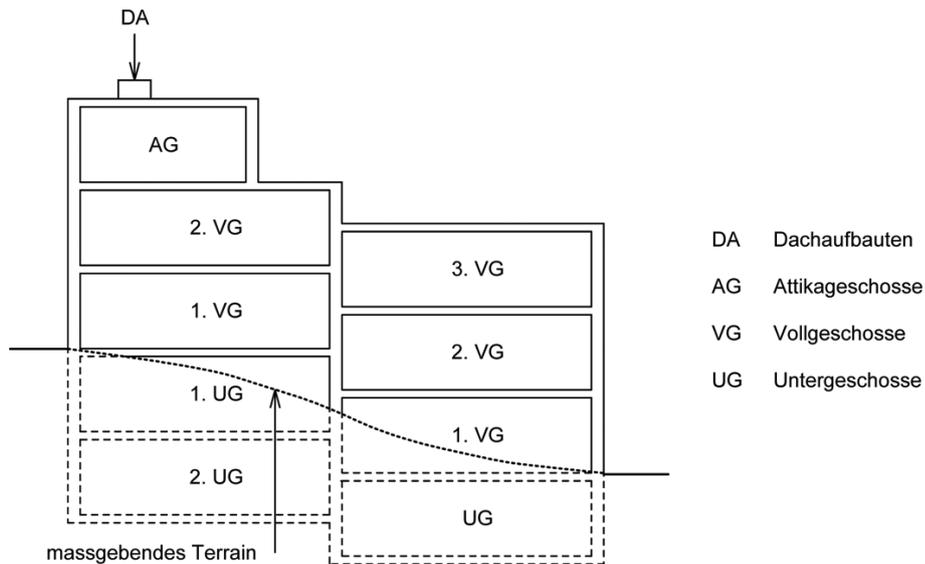
## 6. Geschosse

### 6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

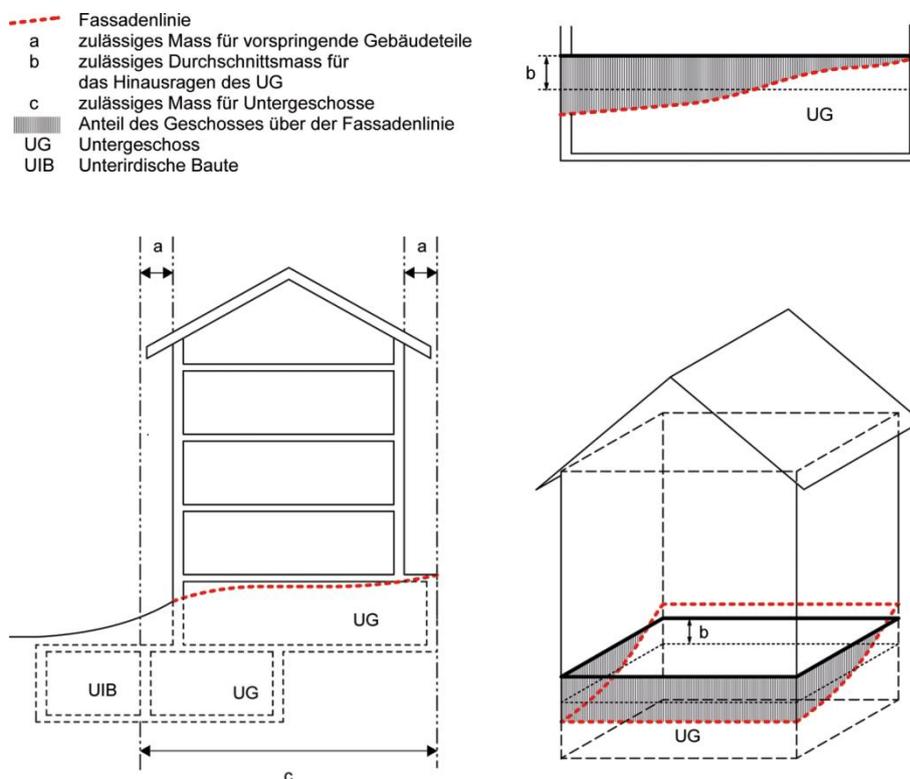




Figur 6.1 Geschosse und Geschosshöhe

## 6.2 Untergeschosse

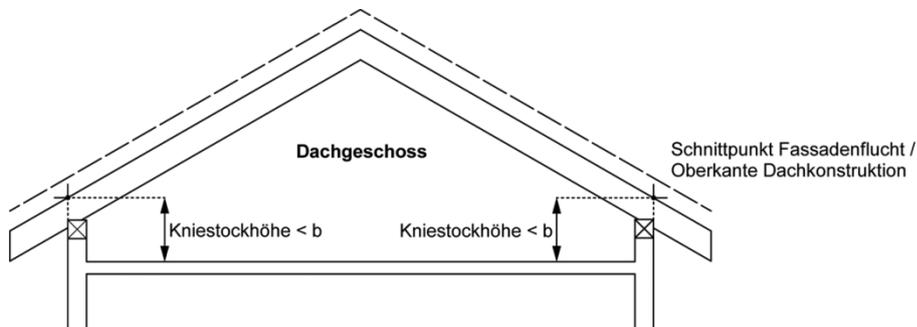
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



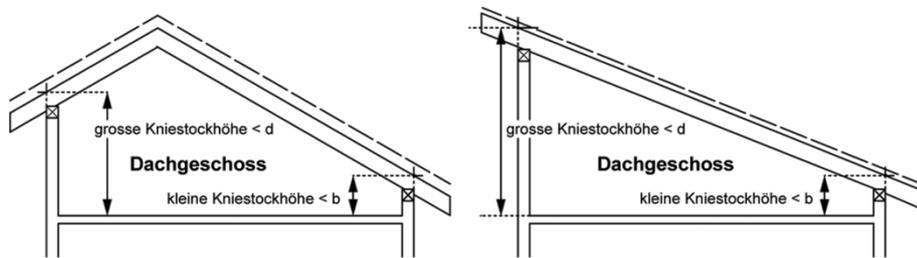
Figur 6.2 Untergeschosse

### 6.3 Dachgeschoss

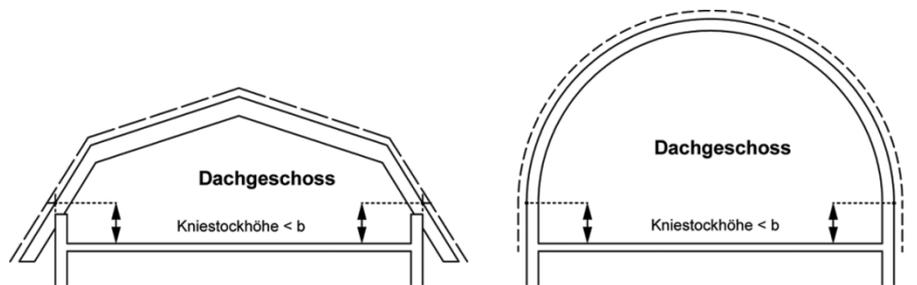
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen  
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

## 7. Abstände und Abstandsbereiche

### 7.1 Grenzabstand

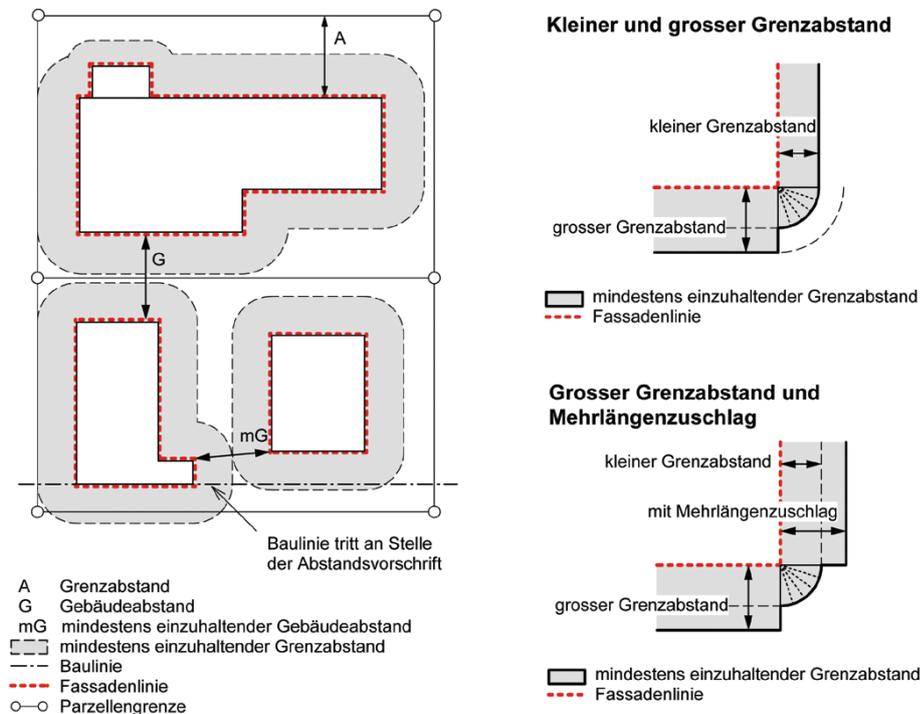
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

### 7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

### 7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche

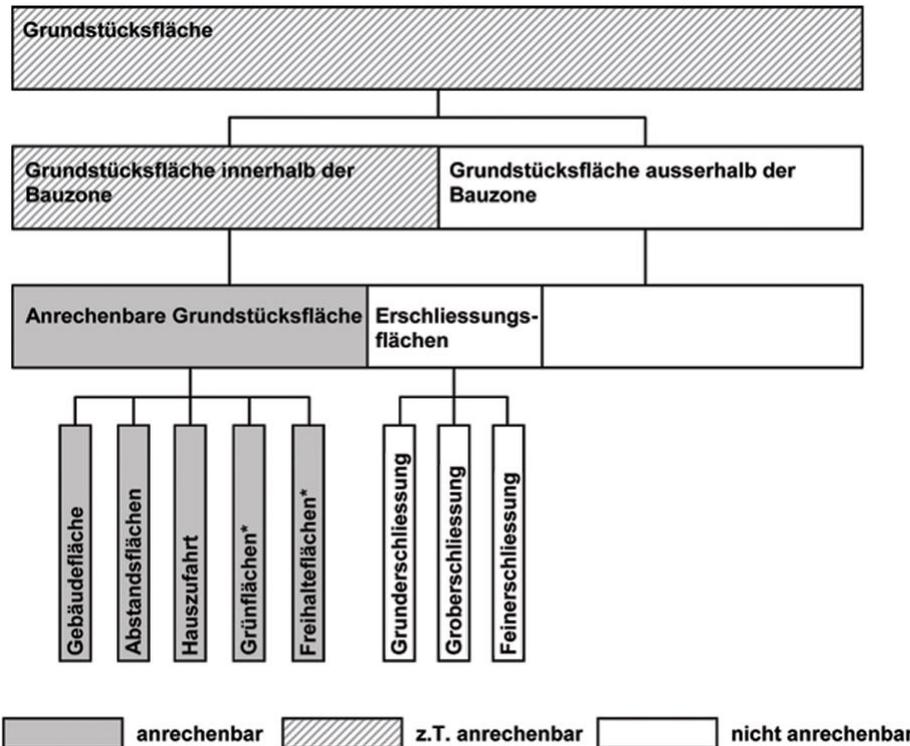
## 8. Nutzungsziffern

### 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

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



\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

## Auszug der kommunal verbindlichen, kantonalen Gesetze

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden  
(KRG; BR 801.100)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden  
(KRVO; BR 801.110)
- Kantonales Waldgesetz  
(KWaG; BR 920.100)
- Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz  
(RABzKWaG; BR 920.120)
- Strassengesetz des Kantons Graubünden  
(StrG; BR 807.100)
- Strassenverordnung des Kantons Graubünden  
(StrV; 807.110)

---

**Rechtsverbindlich sind die aktuellen kantonalen Gesetze**