



Kanton Graubünden
Gemeinde Küblis

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2015
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 66 vom 2. Februar 2016

INHALTSÜBERSICHT

I.	ALLGEMEINES	5
	Art. 1 Zweck.....	5
	Art. 2 Geltungsbereich	5
	Art. 3 Regionale Zusammenarbeit.....	5
	Art. 4 Boden- und Baulandpolitik.....	5
	Art. 5 Grundlagen	6
	Art. 6 Förderung	6
	Art. 7 Baubehörde	6
	Art. 8 Baukommission	6
	Art. 9 Bauberatung.....	7
II.	RICHTPLANUNG	7
	Art. 10 Kommunalen Richtplan.....	7
III.	GRUNDORDNUNG	7
	1. Allgemeines	8
	Art. 11 Zuständigkeit	8
	2. Zonenplan.....	8
	A. Allgemeines.....	8
	Art. 12 Festlegungen	8
	B. Bauzonen.....	9
	a) Regelbauweise	9
	Art. 13 Grundsatz	9
	Art. 14 Hofstattrecht	9
	Art. 15 Zonenschema	10
	Art. 16 Geschlossene Bauweise.....	11
	Art. 17 Halboffene Bauweise.....	12
	Art. 18 Offene Bauweise.....	12
	Art. 19 Nutzungsübertragung und Parzellierung	12
	Art. 20 Gesamthöhe und Fassadenhöhen.....	13
	Art. 21 Gebäudelänge.....	13
	Art. 22 Grenz- und Gebäudeabstände	13
	Art. 23 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	14
	b) Zonenvorschriften	14

Art. 24	Dorfzone Küblis.....	14
Art. 25	Dorfzone Tälfisch.....	15
Art. 26	Wohnzone	15
Art. 27	Gewerbe-Wohnzone	15
Art. 28	Gewerbezone	16
Art. 29	Parkierungszone	16
C.	Weitere Zonen.....	16
Art. 30	Grünzone	16
Art. 31	Spielplatz- und Freizeitzone	16
Art. 32	Wintersportzone.....	17
Art. 33	Materialablagerungszone.....	17
Art. 34	Übriges Gemeindegebiet Küblis	17
3.	Genereller Gestaltungsplan	18
A.	Allgemeines.....	18
Art. 35	Festlegungen	18
B.	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	18
Art. 36	Ortsbildschutzbereich.....	18
Art. 37	Gestaltungsbereich.....	18
Art. 38	Bauverbotsbereich für lärmempfindliche Räume	18
C.	Gestaltungsobjekte.....	19
Art. 39	Geschützte Bauten	19
Art. 40	Erhaltenswerte Bauten.....	19
Art. 41	Baugestaltungslinien	20
4.	Genereller Erschliessungsplan	20
A.	Allgemeines.....	20
Art. 42	Festlegungen	20
B.	Erschliessungsanlagen	21
Art. 43	Verkehrsanlagen.....	21
Art. 44	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	21
5.	Folgeplanungen	22
Art. 45	Folgeplanung	22
Art. 46	Quartierplan	22
IV.	KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN	23
1.	Formelles Baurecht.....	23
Art. 47	Baubewilligungspflicht	23

Art. 48	Sicherstellung der Baureife	23
Art. 49	Baugesuch.....	24
Art. 50	Revers	26
Art. 51	Gebühren.....	26
2.	Wohnförderung	27
Art. 52	Wohnanteile	27
3.	Sicherheit, Gesundheit und Umwelt	27
Art. 53	Grundsatz	27
Art. 54	Wohnhygiene	28
Art. 55	Schallschutz	28
Art. 56	Lagerplätze	28
Art. 57	Umweltbelastung	28
Art. 58	Unverschmutztes Abwasser und Schnee	29
Art. 59	Bauarbeiten	29
Art. 60	Landwirtschaftliche Anlagen	29
4.	Gestaltung	30
Art. 61	Gestaltung und Einordnung.....	30
Art. 62	Dachgestaltung.....	30
Art. 63	Einfriedungen	30
Art. 64	Terraingestaltung	31
Art. 65	Reklamen und Hinweistafeln.....	31
Art. 66	Antennen	31
5.	Verkehr.....	31
A.	Sicherheit	31
Art. 67	Verkehrssicherheit.....	31
Art. 68	Zu- und Ausfahrten.....	32
B.	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	32
Art. 69	Pflichtparkplätze.....	32
Art. 70	Ersatzabgabe	33
6.	Versorgung und Entsorgung	33
Art. 71	Öffentliche Werkleitungen	33
Art. 72	Private Werkleitungen.....	33
Art. 73	Abwässer	34
7.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	34

Art. 74	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	34
Art. 75	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	34
V.	ERSCHLIESSUNGSORDNUNG.....	35
1.	Allgemeines	35
Art. 76	Erschliessungsreglemente	35
Art. 77	Erschliessungsprogramm.....	35
Art. 78	Strassen- und Hausnamen.....	36
2.	Projektierung und Bewilligung.....	36
Art. 79	Generelle Projekte und Bauprojekte.....	36
3.	Ausführung und Unterhalt	36
Art. 80	Öffentliche Erschliessungsanlagen	36
Art. 81	Private Erschliessungsanlagen.....	37
Art. 82	Sanierungsplanungen	37
4.	Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe.....	37
5.	Finanzierung	38
Art. 83	Finanzierung öffentlicher Erschliessungsanlagen.....	38
Art. 84	Grundeigentümerbeiträge - Anteile und Beitragspflicht	38
Art. 85	Grundeigentümerbeiträge – Kostenverteiler	39
Art. 86	Grundeigentümerbeiträge – Verfahren und Fälligkeit.....	39
Art. 87	Anschlussgebühren.....	39
Art. 88	Benützungsgebühren.....	39
Art. 89	Gesetzliches Pfandrecht	40
VI.	VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	40
Art. 90	Vollzug	40
Art. 91	Rechtsmittel.....	40
Art. 92	Inkrafttreten	40

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

- 1 Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaften sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Art. 2 Geltungsbereich

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Küblis.
- 2 Das Baugesetz regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Vorbehalten bleiben die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Art. 3 Regionale Zusammenarbeit

- 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.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

Art. 4 Boden- und Baulandpolitik

- 1 Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG erfolgt durch Abschluss von Kaufrechtsverträgen, allenfalls ergänzt mit entsprechenden Mehrwertausgleichsverträgen, als Voraussetzung für Neueinzonungen.
- 2 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

Art. 5 Grundlagen

- 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.

Art. 6 Förderung

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben, wie zum Beispiel Vorkehren zur Schaffung und Erhaltung von bewirtschafteten Zweitwohnungen und von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Gemeinde fördert die Nutzung von erneuerbaren Energien.

Art. 7 Baubehörde

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Die Baubehörde kann nach eigenem Ermessen fachkundige Berater beiziehen. Werden bei der Prüfung von Baugesuchen oder von Gesuchen für Vorentscheide Berater beigezogen, sind die daraus entstehenden Kosten den Interessenten zu überbinden. Die Baubehörde kann verfügen, dass diese Kosten zum Voraus sichergestellt werden.

Art. 8 Baukommission

- 1 Die Baukommission besteht aus dem Präsidenten und 2 Mitgliedern. In der Baukommission soll nach Möglichkeit höchstens ein Mitglied des Gemeindevorstandes als ordentliches Mitglied Einsitz nehmen. Wahlverfahren und Ausschlussgründe richten sich im Übrigen nach der Gemeindeverfassung.
- 2 Präsident und Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst.
- 3 Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

Art. 9 Bauberatung

- 1 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater. Dieser darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und darf während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge in der Gemeinde übernehmen.
- 2 Der Bauberater orientiert und berät Bauherrschaften und Architekten in Bezug auf rechtliche, technische und gestalterische Fragen, insbesondere in der Dorfzone und der Landwirtschaftszone. Er wird bei Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich, an geschützten und erhaltenswerten Bauten sowie bei Quartierplanungen beigezogen.
- 3 Der Bauberater orientiert Baubehörde, Baukommission, Bauherrschaften und Architekten schriftlich über die Resultate seiner Beratungen.
- 4 Bei geschützten Bauten muss, bei allen weiteren Bauten und Anlagen kann die kantonale Denkmalpflege als Gestaltungsberaterin beigezogen werden.

II. RICHTPLANUNG

Art. 10 Kommunalen Richtplan

- 1 Im kommunalen Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung und Erschliessung sowie Ausstattung des Gemeindegebiets festgelegt. Er zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde mit jenen der Nachbargemeinden, des Regionalverbands und des Kantons koordiniert werden.
- 2 Der kommunale Richtplan ist öffentlich und für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.
- 3 Der Erlass des kommunalen Richtplans und dessen Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt gegeben. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

III. GRUNDORDNUNG

Planungszone

Art. 21 KRG

Grundordnung

Art. 22 KRG

Verfahren für die Grundordnung

Art. 47 – 50 KRG

Art. 12 – 15 KRVO

1. Allgemeines

Art. 11 Zuständigkeit

1. Zuständig für den Erlass und die Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan ist die Gemeindeversammlung.
2. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

Zonenplan

Art. 26 KRG

A. Allgemeines

Art. 12 Festlegungen

1. Der Zonenplan bezeichnet die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen. Soweit einzelne Zonen im KRG umschrieben sind, gelten die Zonenvorschriften des KRG, ansonsten werden sie in diesem Baugesetz geregelt.
2. Im Zonenplan werden Gebiete bezeichnet, in denen eine Folgeplanung (Quartierplanung) durchgeführt wird.
3. Im Zonenplan werden die statischen Waldgrenzen gemäss Art. 10 und Art. 13 Waldgesetz eingetragen.
4. Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.
5. Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Für Ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 13 Grundsatz

- 1 Die Bauweise, das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 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 zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Art. 14 Hofstattrecht

- 1 Das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen gilt für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen.
- 2 Wird eine rechtmässig erstellte Baute oder Anlage abgerissen oder durch höhere Gewalt zerstört, so darf sie innert sechs Jahren an ursprünglicher Lage, im bisherigen Umfang und mit der gleichen Zweckbestimmung wiederhergestellt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen. Abweichungen bezüglich Lage und Umfang sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse vor Abbruch des Gebäudes in Plänen festgehalten und von der Gemeinde kontrolliert wurden. Wird ein Gebäude zerstört, müssen innerhalb von zwei Monaten Pläne mit den ursprünglichen Gebäudemassen erstellt und auf der Gemeinde deponiert werden.
- 4 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Quartier- und Baulinienplanung, diejenigen der Verkehrssicherheit sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen.

Ausnahmen

Art. 82 KRG

Art. 15 Zonenschema

Art.	Zone		Bauweise			AZ		Fassaden- höhe traufseitig ¹	Gesamt- höhe ¹	Gebäude- länge ²	Grenzabstand		ES ³	Dach- gestal- tung	Wohn- anteil
			geschl.	halboffen	offen	Min	Max				Max	Max			Max
						Art. 16	Art. 17	Art. 18	Art. 37a KRVO		Art. 20				Art. 21
								[m]	[m]	[m]	[m]	[m]			%
24	DZ K	Dorfzone Küblis	x	x	x				14 (+ z)	20 ^{4,5}	3	4	III	# ⁶	
25	DZ T	Dorfzone Tälsch			x				8 (+ z)	15	3	6	III	# ⁷	75
26	WZ 2	Wohnzone 2	x	x	x	0.25	0.6	7 (+ z)	11 (+ z)	17	3	6	II	# ⁸	50
26	WZ 3	Wohnzone 3	x	x	x	0.25	0.7	8 (+ z)	12 (+ z)	20	3	6	II ⁹	# ⁸	50
27	GWZ-A	Gewerbe-Wohnzone A	x	x	x	0.8		9 (+ z)	12 (+ z)	30	3	6	III		
27	GWZ-B	Gewerbe-Wohnzone B	x	x	x	0.8		12 (+ z)	15 (+ z)	40	5	5	III		
28	GZ	Gewerbezone	x	x	x	0.8		12 (+ z)	15 (+ z)		5	5	III		
¹⁰	ZöBA	Zone f. öff. Bauten & Anlagen							15 (+ z)		5	5	II ⁹		
¹¹	LZ	Landwirtschaftszone									6	8	III	# ¹²	
34	ÜG	Übriges Gemeindegebiet Küblis											III ¹³		

¹ Zuschlag z vergleiche Art. 20.

² Bei geschlossener Bauweise frei.

³ Empfindlichkeitsstufe (ES): gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan.

⁴ Ausgenommen sind gewerbliche Bauten.

⁵ Bei guter Gestaltung und Gliederung kann der Gemeindevorstand die Gebäudelänge um max. 10 m verlängern.

⁶ Satteldach, ausnahmsweise Walmdach.

⁷ Nur Satteldach.

⁸ Satteldach, ausnahmsweise Flachdach im Gestaltungsbereich; für Anbauten vgl. Art. 62.

⁹ Ausgenommen aufgestufte Gebiete gemäss Zonenplan.

¹⁰ Art. 28 KRG.

¹¹ Art. 32 KRG.

¹² Satteldach, für Remisen auch Pultdächer.

¹³ Ausgenommen abgestufte Gebiete gemäss Zonenplan.

Art. 16 Geschlossene Bauweise

- 1 Eine geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens 3 selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Eine geschlossene Bauweise bei Neubauten darf nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt werden.
- 2 Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei Neubauten oder Erweiterungen ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.
- 3 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 Elementarschäden entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

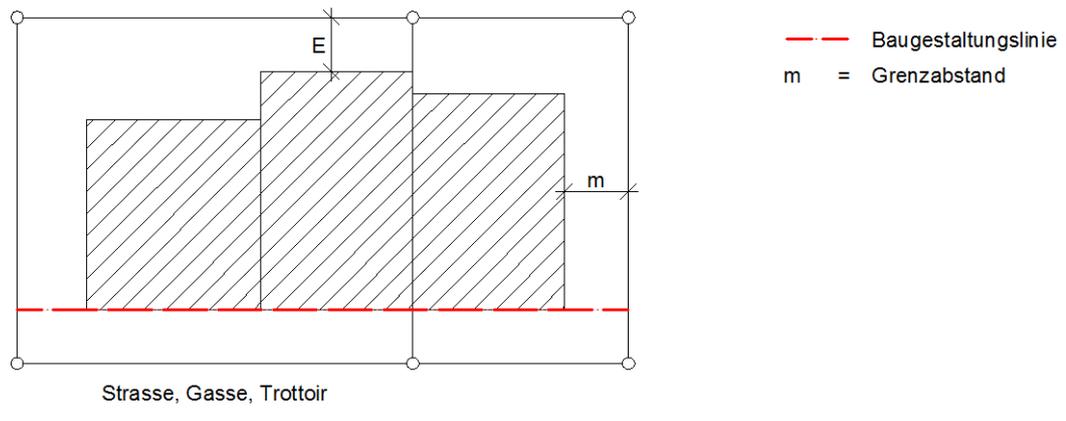


Abbildung 1: Geschlossene Bauweise (min. 3 Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse sind zusammengebaut).

Art. 17 Halboffene Bauweise

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

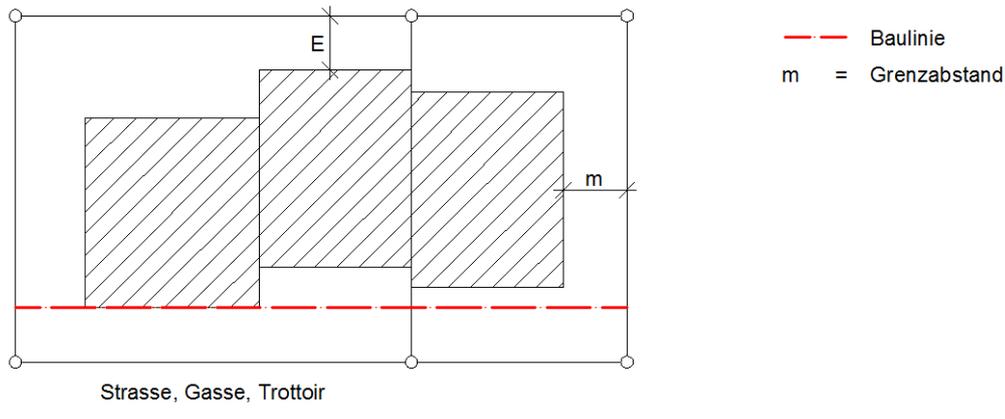


Abbildung 2: Halboffene Bauweise (min. 3 Gebäude bilden eine bauliche Einheit).

Art. 18 Offene Bauweise

- 1 Eine offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

Ausnutzungsziffer

Art. 37a KRVO

Art. 19 Nutzungsübertragung und Parzellierung

- 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 Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.
- 2 Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Quartierplans.
- 3 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

Art. 20 Gesamthöhe und Fassadenhöhen

- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhen von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. Ein Attikageschoss ist zulässig.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gesamt- und Fassadenhöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- 4 Bei Abgrabungen gilt für die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain.
- 5 Die Gesamthöhe und die traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe in m ü.M. der tiefst gelegenen Hauptgebäudeecke, gemessen beim massgeblichen Terrain.
- 6 Der Zuschlag z beträgt maximal 3.0 m.

Art. 21 Gebäudelänge

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Anbauten werden nicht zur maximalen Gebäudelänge hinzugerechnet, dürfen aber gesamthaft nicht mehr als 6.0 m Gebäudelänge aufweisen.
- 3 Die Länge und Breite von unterirdischen Bauten sind frei.

Art. 22 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien, Unterschreitungen gemäss KRG und Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung sind gebührend zu berücksichtigen.
- 3 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 4 Eingeschossige Anbauten dürfen in sämtlichen Zonen mit einem Grenzabstand von 2,5 m errichtet werden. Mit Zustimmung des Nachbarn ist auch das Bauen an die Grenze gestattet.

- 5 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 23 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

- 1 Bei den Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
 1. Kleinbauten und Anbauten:
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 3.5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 36.0 m²
 - maximal zulässige Gebäudelänge: 6.0 m
 2. Unterniveaubauten
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.9 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
 3. Vorspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
 4. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw.
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 1.5 m
 5. Dachaufbauten
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 20 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
 - maximal zulässige Fläche: 30 % der zugehörigen Dachfläche
 6. Attikageschosse
 - minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei mindestens einer ganzen Fassade
 - maximale zulässige Höhe: 3.5 m

b) Zonenvorschriften

Art. 24 Dorfzone Küblis

- 1 Die Dorfzone Küblis ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen sind nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen.

- 3 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Werden an einem Strassenzug (Strassen, Gassen, Plätze) einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen Gesamt- und Fassadenhöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, Ersatz- und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten.
- 4 Die gesetzlichen Grenzabstände an einem Strassenzug richten sich nach ortsbaulichen Kriterien sowie den Abständen der Nachbargebäude im Strassenzug. Sie werden durch den Gemeindevorstand im Einzelfall festgelegt. In andern Fällen gelten die Grenzabstände gemäss Zonenschema.
- 5 Historisch und architektonisch wertvolle Bauten und Anlagen sowie Gebäudeteile sind zu erhalten. Die Baubehörde bestimmt unter Beizug der Bauberatung im Einzelfall über den Wert des betroffenen Objekts und die mögliche Eingriffstiefe.

Art. 25 Dorfzone Tälfisch

- 1 Die Dorfzone Tälfisch ist für Wohnbauten, Kleingewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Dorfzone Küblis.

Art. 26 Wohnzone

- 1 Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich bestehender Gastgewerbebetriebe sind vorbehältlich der Bestimmungen des Zonenschemas (Emissionsgrade) zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

Art. 27 Gewerbe-Wohnzone

- 1 Die Gewerbe-Wohnzone ist grundsätzlich für Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 In der Gewerbe-Wohnzone ist die Erstellung von Wohnraum zulässig, sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden ist und die Wohnfläche 50% der auf dem Grundstück zulässigen baulichen Nutzung nicht überschreitet.
- 3 Unabhängig der prozentualen Anteile kann eine Wohnung von maximal 150 m² anrechenbare Geschossfläche erstellt werden.

Art. 28 Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Es sind Betriebe mit nicht störenden und mässig störenden Immissionen zulässig.
- 2 Wohnungen sind nur zulässig, sofern sie mit dem Gewerbebetrieb eine bauliche Einheit bilden. Sie sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Art. 29 Parkierungszone

- 1 Die Parkierungszone umfasst bestehende und zukünftige öffentliche und private Parkierungsflächen.
- 2 Für Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Abstandsvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 28 KRG

C. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

Art. 32 KRG

Art. 30 Grünzone

- 1 Grünzonen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen. Abgehende Bäume innerhalb der Grünzone sind zu ersetzen.
- 2 Die Erstellung von Hochbauten jeglicher Art ist untersagt.

Naturschutzzone

Art. 33 KRG

Landschaftsschutzzone

Art. 34 KRG

Archäologiezone

Art. 36 Abs. 1 KRG

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 37 KRG

Gefahrenzonen

Art. 38 KRG

Art. 31 Spielplatz- und Freizeitzone

- 1 Die Spielplatz- und Freizeitzone umfasst Flächen für Erholungseinrichtungen.

- 2 Zulässig sind Feuerstellen und Teiche, herkömmliche Kinderspielanlagen wie Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst etc. sowie eingeschossige Unterstände/Häuschen bis 15 m² Gebäudegrundfläche. Temporäre Einrichtungen für öffentliche Veranstaltungen sind ebenfalls zulässig.
- 3 Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen der Baubewilligungspflicht.

Art. 32 Wintersportzone

- 1 In der Wintersportzone steht allen der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersports offen.
- 2 Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.

Art. 33 Materialablagerungszone

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für Ablagerungen von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- 2 Die Ablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.
- 3 Für grössere Ablagerungsvorhaben verlangt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt von Deponien 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.

Art. 34 Übriges Gemeindegebiet Küblis

- 1 Übriges Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einem künftigen Zonenzweck widersprechen, sind unzulässig.
- 3 Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

Zone für künftige bauliche Nutzung

Art. 40 KRG

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Art. 35 Festlegungen

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Er bezeichnet das Ortsbildschutzgebiet, die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen und weitere Bereiche.
- 2 Zur Gestaltung des Ortsbilds von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baulinien oder Baugestaltungslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Art. 36 Ortsbildschutzbereich

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereichen sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Bauten und Anlagen, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von besonderer Bedeutung sind zu respektieren und zu erhalten.
- 2 Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Der Gemeindevorstand entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Bauberaters über allfällige Auflagen.

Art. 37 Gestaltungsbereich

- 1 Im Gestaltungsbereich sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.
- 2 Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und dem Bauberater der Gemeinde die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projekts fest.

Art. 38 Bauverbotsbereich für lärmempfindliche Räume

- 1 Im Bauverbotsbereich ist das Erstellen von lärmempfindlichen Räumen gemäss Lärmschutzverordnung nicht gestattet.

C. Gestaltungsobjekte

Art. 39 Geschützte Bauten

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als geschützt bezeichneten Bauten dürfen weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind.
- 2 Änderungen der Nutzung und der Gestaltung der geschützten Bauten haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 3 Die besonderen Vorschriften der von Bund und Kanton geschützten Baudenkmäler bleiben vorbehalten.

Art. 40 Erhaltenswerte Bauten

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten.
- 2 Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen.
- 3 Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, kann die Baute abgebrochen werden. Der Abbruch ist in der Regel nur zu gestatten, wenn die Gewähr für einen Neubau besteht, der die ortsbauliche Bedeutung der abzubrechenden Baute wahr.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 44. KRG

Baulinien

Art. 55 KRG

Art. 41 Baugestaltungslinien

- 1 Innerhalb der Bauzonen können Baugestaltungslinien gezogen werden. Sie werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.
- 2 Neu- und Umbauten müssen auf diese gestellt werden. Im Übrigen ist ihre Wirkung gleich wie die der Baulinien.

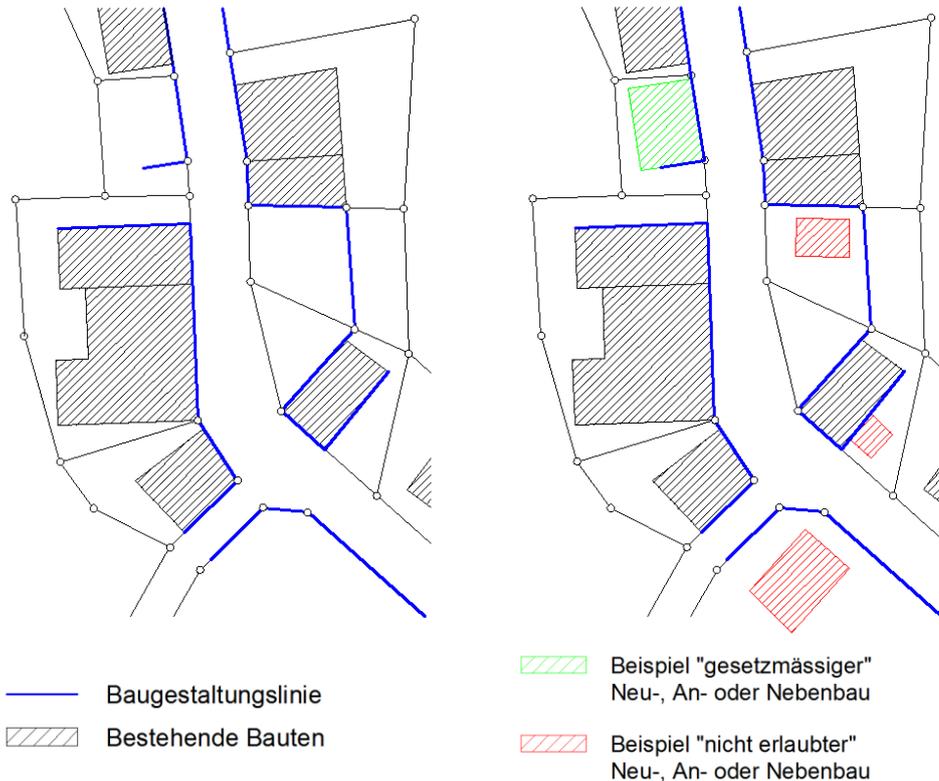


Abbildung 3: Beispiele für Bauten an Baugestaltungslinien.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Art. 42 Festlegungen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen. Sie sind zwingend in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen, wenn sie der Erschliessung von mehreren Grundstücken dienen und keine Folgeplanung festgelegt ist oder die Erschliessungsanlagen durch Nichtbauzonen führen.

- 3 Er kann die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- 5 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

B. Erschliessungsanlagen

Art. 43 Verkehrsanlagen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie Parkierungsanlagen, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den 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.

Art. 44 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- 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

Art. 45 Folgeplanung

- 1 In den im Zonenplan 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.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann 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.

Quartierplanung

Art. 51 – 54 KRG

Quartierplanverfahren

Art. 16 – 21 KRVO

Art. 46 Quartierplan

- 1 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise bewilligt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 - 1) Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - 2) Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - 3) Im Gelände mit einer Neigung von mehr als 80% können auch Gebäudehöhen frei festgelegt werden.
 - 4) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 - 5) Zusätzlich zu den ortsüblichen Dachformen können auch Pult- und Flachdächer vorgesehen werden, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

IV. Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

<i>Baureife</i>	<i>Art. 72 KRG</i>
<i>Baubewilligung</i>	<i>Art. 86 & 87 KRG</i>
<i>Nebenbestimmungen</i>	<i>Art. 90 KRG</i>
<i>Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung</i>	<i>Art. 91 KRG</i>

Art. 47 Baubewilligungspflicht

- 1 Alle Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 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.
- 3 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.

Art. 48 Sicherstellung der Baureife

- 1 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.
- 2 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

Art. 49 Baugesuch

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in dreifacher, bei BAB-Gesuchen in vierfacher Ausfertigung auf amtlichen Formularen einzureichen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend:
 - Grenzverlauf
 - Parzellennummer
 - Grundstücksfläche
 - überbaute Fläche
 - projizierte Fassadenlinie
 - Lage der Nachbargebäude
 - Zufahrten
 - Abstellplätze
 - Baulinien
 - Grenz- und Gebäudeabstände
 - versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser und Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse samt Keller und Dachgeschoss im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über:
 - Aussenmasse
 - Mauerstärken (Aussen- und Innenwände)
 - alle relevanten Masse gemäss IVHB
 - Fenstermasse
 - Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenpläne und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen;
 6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgestaltung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten;

10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstehenden Anlagen;
12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
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, die nichtionisierende Strahlung verursachen: Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. Lärmmachweis nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind.
23. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen gemäss den Weisungen der zuständigen kantonalen Fachstelle;
24. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
25. 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;

26. Allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern samt den entsprechenden Grundbuchauszügen;
27. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.
- 3 Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder auch weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell oder Fachgutachten verlangen.
- 4 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie 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 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

Art. 50 Revers

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

Baubewilligungsverfahren

Art. 41 – 46 KRVO

Meldeverfahren

Art. 50 – 51 KRVO

Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

Art. 60 KRVO

Art. 51 Gebühren

- 1 Für die Behandlung eines Baugesuches auferlegt die Baubehörde dem Gesuchsteller eine Gebühr. Diese beträgt 2‰ des geschätzten Brandversicherungsbauwerts. Bei Bauvorhaben, die nicht zur Ausführung gelangen und in Fällen, wo keine BVA-Schätzung erfolgt, setzt die Bewilligungsbehörde die Gebühr entsprechend dem Aufwand fest. Mindestgebühr Fr. 50.00.

- 2 Auslagen für die Einholung von Fachgutachten, für Bauberatungen, allfällige Grundbuchkosten, übergebührliger Mehraufwand der Baubehörde und dergleichen gehen grundsätzlich zulasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.
- 4 Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung.

2. Wohnförderung

Art. 52 Wohnanteile

- 1 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen dürfen die im Zonenschema festgelegten Wohnanteile ausschliesslich als Wohnraum genutzt werden.
- 2 Wohnanteile werden in Prozenten der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke oder bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung der Wohnanteile bewilligen, sofern der vorgeschriebene Wohnanteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.
- 3 Die Zweckbestimmung der Wohnräume ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

3. Sicherheit, Gesundheit und Umwelt

Art. 53 Grundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind mit grösstmöglicher Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu erstellen und zu betreiben.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

Allgemein

Art. 79 KRG

Art. 54 Wohnhygiene

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein.
- 2 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel mit 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen. Sie sind mit Fenstern zu versehen; die Fensterflächen müssen zu mindestens 10% der Nettogeschossfläche natürlich belichtet werden.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und unterkellert oder isoliert sein.

Art. 55 Schallschutz

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.

Art. 56 Lagerplätze

- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig störende Anlagen zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

Art. 57 Umweltbelastung

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörde zu sanieren.

Art. 58 Unverschmutztes Abwasser und Schnee

- 1 Unverschmutztes Abwasser ist möglichst auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in öffentliche Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.
- 2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 3 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

Art. 59 Bauarbeiten

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bei Bauarbeiten, die Lärm, Erschütterungen, Staub oder lästige Gerüche verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.

Art. 60 Landwirtschaftliche Anlagen

- 1 Die Baubehörde kann den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heubelüftungen und dergleichen zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung der Emissionen treffen.

4. Gestaltung

Art. 61 Gestaltung und Einordnung

- 1 Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Bemalungen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.
- 2 Werden bestehende, in traditioneller Bauweise errichtete Wohnhäuser umgebaut, so ist ihr Charakter zu erhalten, insbesondere hinsichtlich Proportionen, Material sowie Gestaltung der Fassaden und Fenster.
- 3 Beurteilungskriterien sind ferner die architektonische Qualität, umwelt- sowie energietechnische Gesichtspunkte.

Art. 62 Dachgestaltung

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Die Dachneigung und Dachart richtet sich nach dem Zonenschema.
- 3 Für Anbauten kann der Gemeindevorstand ausnahmsweise auch andere Dachformen zulassen. Die vorgesehene Dachform hat sich dabei gut ins vorherrschende Ortsbild einzufügen.
- 4 Flachdachterrassen sind zulässig. Sie müssen mindestens ein Geschoss tiefer als die Traufe des Hauptgebäudes liegen. Ihre Gesamtfläche darf nicht mehr als 1/3 der Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie betragen.

Art. 63 Einfriedungen

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 3 Einfriedungen, Mauern und Pflanzen längs öffentlichen Strassen und Wegen müssen so gestaltet werden, dass sie die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden.
- 4 Stacheldrahtzäune sind untersagt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Einfriedungen, Mauern und Pflanzen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, anordnen.

Art. 64 Terraingestaltung

- 1 Durch Veränderung des bestehenden Terrainverlaufes darf das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Terrainveränderungen sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Art. 65 Reklamen und Hinweistafeln

- 1 Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.
- 2 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 66 Antennen

- 1 Antennenanlagen sind so zu erstellen, dass sie weder das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Baubehörde kann Auflagen bezüglich Gestaltung, Farbe, Grösse sowie Standort der Aufstellung erlassen, wobei als Beurteilungskriterium der technische Standard im Zeitpunkt der Baueingabe massgebend ist.

5. Verkehr

A. Sicherheit

Art. 67 Verkehrssicherheit

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
- 2 Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 68 Zu- und Ausfahrten

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

B. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 69 Pflichtparkplätze

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:
 - Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 80 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
 - Büro-/Gewerbebauten: 1 Platz pro 40 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokale: 1 Platz pro 15 m² Ladenfläche
 - Pensionen/Hotels: 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 - Restaurants: 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die VSS-Normen als Richtlinien gelten.

Art. 70 Ersatzabgabe

- 1 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Grund nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.00. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise am 1. Januar 2012 von 98.9 Punkten (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- 3 Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt bestehender öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

6. Versorgung und Entsorgung

Art. 71 Öffentliche Werkleitungen

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt.
- 2 Muss eine öffentliche Leitung private Grundstücke durchqueren, so sind die betroffenen Grundeigentümer und Baurechtsnehmer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 3 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, z.B. bei Überbauung, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen. Diese Pflicht kann mit Zustimmung des Grundeigentümers bei Erstellung der Leitung durch eine entsprechende Entschädigung wegbedungen werden. Das öffentlich-rechtliche Durchleitungsrecht ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 72 Private Werkleitungen

- 1 Private Werkleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen. Diese bestimmt Anschlusspunkte, die Führung und Dimensionierung der Leitungen und die Lage von Messgeräten, Schächten etc. Die Werkleitungen sind durch den Geometer einzumessen und auf den Katasterplänen nachzuführen.
- 2 Die Kosten für Erstellung, Einmessung und den Unterhalt der Leitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

- 3 Die Eigentümer privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern gegen angemessene Entschädigung die Mitbenützung der Leitungen zu gestatten.
- 4 Sofern ein ausreichendes öffentliches Interesse vorliegt, kann die Gemeinde private Werkleitungen nach Massgabe der entsprechenden Gesetzgebung gegen angemessene Entschädigung übernehmen.

Art. 73 Abwässer

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

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 74 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Bewilligung erfolgt gegen Unterzeichnung eines Reverses und ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 75 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten Tafeln mit Strassennamen, Verboten, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte, Hydranten sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung und den Verkehr und dergleichen unentgeltlich anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen trägt die Gemeinde.
- 2 Den berechtigten Wünschen der Eigentümer über die Form, den Ort und die Art und Weise der Anbringung solcher Einrichtungen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

V. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Allgemeines

Art. 58 KRG

Art. 76 Erschliessungsreglemente

- 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 in Ergänzung zum Baugesetz 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 Folgeplanungen.

Art. 77 Erschliessungsprogramm

- 1 Die Baubehörde ist für den Erlass des Erschliessungsprogramms zuständig. Dieses wird von der Baukommission erarbeitet.
- 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 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Art. 78 Strassen- und Hausnamen

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Es sind deutsche Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Hausnamen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist.
- 3 Die Gemeinde kann ein Verzeichnis mit den Strassen- und Hausnamen auf Gemeindegebiet führen.

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 79 Generelle Projekte und Bauprojekte

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde. Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptstränge der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie allenfalls Anlagen der Abfallbeseitigung und der Energieversorgung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

3. Ausführung und Unterhalt

Art. 80 Öffentliche Erschliessungsanlagen

- 1 Ausführung und Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 2 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

- 3 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 Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Art. 81 Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen, einschliesslich der Schneeräumung, ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen, vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.
- 3 Die Baubehörde 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. 82 Sanierungsplanungen

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

4. Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe

Verantwortlichkeit, Haftung

Art. 93 KRG

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Art. 94 KRG

Busse

Art. 95 KRG

5. Finanzierung

Art. 83 Finanzierung öffentlicher Erschliessungsanlagen

- 1 Die Finanzierung öffentlicher Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.
- 2 Grundeigentümerbeiträge können erhoben werden für die Erstellung, Änderung und Erneuerung aller öffentlichen Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Wasserversorgung und Kanalisation.
- 4 Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.

Art. 84 Grundeigentümerbeiträge - Anteile und Beitragspflicht

- 1 Der Anteil an den Kosten für öffentliche Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist, wird durch die Baubehörde festgelegt. Massgebend ist der Anteil der öffentlichen bzw. privaten Interessen an den Anlagen. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeindeanteil:	Grundeigentümeranteil:
Verkehrsanlagen		
<i>Groberschliessung</i>	70 - 40%	30 - 60%
<i>Feinerschliessung</i>	30 - 0%	70 - 100%
Versorgungsanlagen		
<i>Feinerschliessung</i>	30 - 0 %	70 - 100%

- 2 Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebiets durch dessen Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten voll zu überbinden.
- 3 Bei wenig umfangreichen Erschliessungsanlagen kann auf die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen verzichtet werden, falls der damit verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Beiträgen steht.
- 4 Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers etc.

- 5 Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentümerverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Massgebend für die Beitragspflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers.

Art. 85 Grundeigentümerbeiträge – Kostenverteiler

- 1 Der auf die Gesamtheit der Grundeigentümer entfallende Anteil an den Erschliessungskosten ist in einem Kostenverteiler auf alle beteiligten Grundeigentümer aufzuteilen. Massgebend sind die mögliche Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung allfälliger Vor- und Nachteile.
- 2 Werden weitgehend unüberbaute Grundstücke in das Verfahren einbezogen, sind die Kosten im Verhältnis der Grundstücksflächen aufzuteilen.

Art. 86 Grundeigentümerbeiträge – Verfahren und Fälligkeit

- 1 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen.
- 2 In allen andern Fällen erfolgt die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung gemäss der kantonalen Raumplanungsverordnung.

Art. 87 Anschlussgebühren

- 1 Für sämtliche Bauten (inkl. An-, Auf- und Umbauten sowie Zweckänderungen etc.), die an die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden, haben die Grundeigentümer eine Anschlussgebühr zu entrichten.
- 2 Der Ansatz, die Erhebung, die Fälligkeit und der Bezug derselben richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen im Wassergesetz bzw. im Abwassergesetz der Gemeinde Küblis.

Art. 88 Benützungsgebühren

- 1 Die Benützungsgebühren für den Betrieb und Unterhalt der Gemeindewasserversorgung sowie der Abwasser- und Abfallbeseitigung werden jährlich erhoben.
- 2 Art, Ansatz, Erhebung, Fälligkeit und Bezug der Benützungsgebühren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen im Wassergesetz, Abwassergesetz und Abfallgesetz der Gemeinde Küblis.

Art. 89 Gesetzliches Pfandrecht

- 1 Für sämtliche rechtskräftig festgesetzten Grundeigentümerbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gem. Art. 130 und 131 EG zum ZGB.
- 2 Entstehung, Dauer und Verfahren etc. richtet sich nach den Bestimmungen der Art. 132 und 133 EG zum ZGB.

VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 90 Vollzug

- 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 (Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Art. 91 Rechtsmittel

- 1 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.
- 2 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Art. 92 Inkrafttreten

- 1 Dieses Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Es gilt für alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht rechtskräftig genehmigten Baugesuche und Planungen.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Bauvorschriften der Gemeinde Küblis als aufgehoben.