

**KANTON GRAUBÜNDEN**  
**GEMEINDE MALANS**



**BAUGESETZ**



# INHALTSÜBERSICHT

---

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>7</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	7
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 2	7
	Grundlagen	Art. 3	7
	1. Baubehörde	Art. 4	8
	2. Bau- und Planungskommission	Art. 5	8
	3. Bauberatung	Art. 6	8
<b>II</b>	<b>Grundordnung</b>		<b>9</b>
1.	<b>Allgemeines</b>		<b>9</b>
	Zuständigkeit	Art. 7	9
2.	<b>Zonenplan</b>		<b>9</b>
	<b>A. Bauzonen</b>		<b>9</b>
	<b>a) Regelbauweise</b>		<b>9</b>
	Regelbauweise	Art. 8	9
	Zonenschema	Art. 9	10
	Hofstattrecht	Art. 10	10
	<b>b) Begriffe und Messweisen</b>		<b>11</b>
	Ausnutzungsziffer	Art. 11	11
	Nutzungsübertragung	Art. 12	12
	Gebäude- und Firsthöhe	Art. 13	12
	Gebäudelänge	Art. 14	13
	An-, Klein- und Unterniveaubauten	Art. 15	13
	<b>c) Zonenvorschriften</b>		<b>14</b>
	<b>Wohnbauzonen</b>		<b>14</b>
	Dorfkernzone	Art. 16	14
	Übergangszone	Art. 17	14
	Wohnzone	Art. 18	14
	<b>Gewerbe-Wohnzonen</b>		<b>14</b>
	Wohn-Gewerbezone A	Art. 19	14
	Wohn-Gewerbezone B	Art. 20	15
	Gewerbezone	Art. 21	15
	Grünzone	Art. 22	15
	<b>B. Landwirtschaftszonen</b>		<b>16</b>
	Intensivlandwirtschaftszone	Art. 23	16
	Zone für Pferdehaltung	Art. 23A	16
	<b>C. Schutzzonen</b>		<b>16</b>
	Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna	Art. 24	16
	Gewässerraumzone	Art. 24A	17
	<b>D. Weitere Zonen</b>		<b>17</b>
	Schrebergartenzone	Art. 25	17
2.	<b>Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>18</b>
	<b>A. Gestaltungsbereiche</b>		<b>18</b>
	Ortsbildschutzbereiche	Art. 26	18
	Neugestaltungsbereich	Art. 27	18
	Bereich ‚wertvolle Gassen- und Platzräume‘	Art. 28	18

Gartenanlage	Art. 29	19
Freihaltebereich A, B, C und D	Art. 30	19
Beiträge	Art. 31	19
<b>B. Gestaltungsobjekte</b>		<b>20</b>
Geschützte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten	Art. 32	20
Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume	Art. 33	21
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 34	21
Baugestaltungslinien	Art. 35	21
<b>3. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>22</b>
<b>A. Erschliessungsanlagen</b>		<b>22</b>
Verkehrsanlagen	Art. 36	22
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 37	23
<b>4. Folgeplanungen</b>		<b>23</b>
Folgeplanung	Art. 38	23
<b>III Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>24</b>
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>		<b>24</b>
1. Anzeigepflicht	Art. 39	24
2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 40	24
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 41	24
Meldepflicht	Art. 42	25
Baugesuch	Art. 43	25
<b>2. Wohnförderung</b>		<b>27</b>
Kinderspielplätze, Nebenräume	Art. 44	27
<b>3. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>27</b>
Wohnhygiene	Art. 45	27
Vorkehrungen bei Bauarbeiten	Art. 46	27
<b>4. Gestaltung</b>		<b>28</b>
Dächer	Art. 47	28
Energieanlagen	Art. 48	28
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 49	28
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 50	29
Antennen	Art. 51	29
<b>5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>		<b>30</b>
Verkehrssicherheit	Art. 52	30
Zu- und Ausfahrten	Art. 53	30
Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge	Art. 54	30
Abstellplätze für Motorfahrzeug - Anordnung	Art. 55	31
Werkleitungen	Art. 56	31
Abwässer	Art. 57	31
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>32</b>
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 58	32
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 59	32
<b>IV Erschliessungsordnung</b>		<b>33</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>33</b>
Erschliessungsprogramm	Art. 60	33
Erschliessungsreglemente	Art. 61	33

<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>34</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 62	34
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>34</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 63	34
Private Erschliessungsanlagen	Art. 64	34
Sanierungsplanungen	Art. 65	35
<b>V Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>36</b>
Vollzug	Art. 66	36
Rechtsmittel	Art. 67	36
Inkrafttreten	Art. 68	36



## **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.

### Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Verfügbarkeit von neu einzuzonenden Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

### Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. 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.

## Behördenorganisation

### 1. Baubehörde

Art. 4

---

- 1 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Bau- und Planungskommission, an ein kommunales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.

### 2. Bau- und Planungskommission

Art. 5

---

- 1 Die Baubehörde wählt als beratendes Organ eine Bau- und Planungskommission von drei Mitgliedern.
- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.
- 3 Die Baubehörde kann dieser Kommission Vollzugsaufgaben delegieren, insbesondere die Behandlung und den autonomen Entscheid über Baugesuche und Baueinsprachen. Entscheide der Baukommission können an den Gemeindevorstand (siehe Art. 67) weitergezogen werden.
- 4 Die Baubehörde kann zur Vorbereitung wichtiger Bau- und Planungsvorhaben weitere Personen in die Bau- und Planungskommission wählen.

### 3. Bauberatung

Art. 6

---

- 1 Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Bau- und Planungskommission kann den Bauberater nach Rücksprache mit der Bauherrschaft beiziehen für die Information und Beratung von Bauherrn und Architekten in bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten insbesondere in der Dorfkernzone und der Übergangszone. Er hat jedoch kein Entscheidungsrecht. Die Gemeinde beteiligt sich mit 50 % an den Kosten der Beratung, jedoch höchstens mit Fr. 1'000.--. Vorbehalten bleibt Art. 26 Abs. 4 und Art. 32 Abs. 6.

## **II Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

Zuständigkeit

Art. 7

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

### **2. Zonenplan**

#### **A. Bauzonen**

##### **a) Regelbauweise**

Regelbauweise

Art. 8

1. Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
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. Wird in der Wohn-Gewerbezone A ein Gewerbeanteil von mindestens 40 % erreicht, kann die Baubehörde bzw. die Baukommission eine Erhöhung der zulässigen Ausnützung um höchstens 0.1 bewilligen.
4. Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt 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. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
  4. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal (15 %) erhöht werden.
- 5 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

## Zonenschema

Art. 9

	Zone	AZ Art. 11	First- höhe Art. 13	Gebäude- höhe Art. 13	Gebäude- länge Art. 14	Grenzabstand <sup>1</sup>		Empfind- lichkeits- stufe <sup>2</sup>
						gross	klein	
DK	Dorfkernzone	-	14.0 m	10.0 m	25 m	3.5 m	2.5 m	III
D	Übergangszone	0.5	12.0 m	8.5 m	25 m	7.0 m	3.0 m	II
WA	Wohnzone A	0.4	10.0 m	7.0 m	25 m	7.0 m	3.0 m	II
WB	Wohnzone B	0.6	11.0 m	7.5 m	25 m	8.0 m	4.0 m	II
WC	Wohnzone C	0.8	14.0 m	10.0 m	30 m	9.0 m	4.0 m	II
WG ..	Wohn- Gewerbezone	0.6	14.0 m	10.0 m	25 m	6.0 m	4.0 m	III
G	Gewerbezone	-	16.0 m	13.0 m	75 m <sup>4</sup>	4.0 m	4.0 m	III
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-	-	- <sup>3</sup>		II
	Landwirtschaftszone	-	-	-	-	3.0 m	3.0 m	III
ÜG	Übriges Gemeindegebiet	-	-	-	-	-	-	III

- 1 Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel an der am meisten besonnten, längeren Gebäudeseite, der kleine Grenzabstand an den übrigen Gebäudeseiten. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten (Definition siehe Art. 15).
- 2 Aufstufungen siehe Zonenplan
- 3 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.
- 4 Kann durch den Gemeindevorstand auf maximal 100 m erhöht werden, sofern dies aus betrieblicher Sicht zweckmässig erscheint, eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## Hofstattrecht

Art. 10

- 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, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit

dem Abbruchgesuch 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 und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel III einzuhalten.

## **b) Begriffe und Messweisen**

Ausnutzungsziffer

Art. 11

- 1 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (GF)}}$$

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärke über 30 cm. Übersteigt die Höhe der Geschosse bei Gewerbebauten, Hallen u.ä. 5.0 m, so wird pro 3.0 m Gebäudehöhe sowie für Bruchteile über 2.0 m ein Geschoss berechnet.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.8 m überschreitet. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.5 m wird pro 2.7 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 4 Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, insbesondere:
  - a) An- und Kleinbauten
  - b) Zu Wohnungen gehörende Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz- und Tankräume
  - c) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
  - d) Maschinenräume für Lift- Ventilations- und Klimaanlage
  - e) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.
  - f) Korridore, Laubgänge, Treppen und Lifte in Mehrfamilienhäusern, die jederzeit allen Bewohnern zugänglich sind
  - g) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offenen Dachterrassen

h) Offenen ein- und vorspringende Balkone

i) Gemeinschaftsräume (z.B. Bastelräume) in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen, die allen Bewohnern zugänglich sind. Die Benützung ist durch Anmerkung im Grundbuch oder auf andere Weise rechtlich sicherzustellen.

Verglaste Balkone und Wintergärten bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche werden nicht angerechnet, grössere nur zu 50%. Dabei sind sie energetisch sinnvoll anzuordnen, dürfen nicht künstlich beheizt werden und baulich muss eine klare Trennung vorliegen. Gewerblich genutzte Gewächshäuser sind nur zu 75% anzurechnen.

- 5 Als Grundstücksfläche wird das in der Bauzone liegende und von der Baueingabe erfasste sowie baulich noch nicht ausgenützte Land angerechnet. Wald, im öffentlichen Eigentum stehende und jedermann zugängliche Fahrbahn- und Trottoirflächen sowie für solche Anlagen reservierte Grundstücksteile, sofern durch Baulinien gesichert sind, werden abgezogen.
- 6 Grundstücke, die an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind, können mit Zustimmung des Eigentümers für die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden. Dabei darf das zonengemässe Erscheinungsbild des Quartiers nicht beeinträchtigt werden.
- 7 Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.
- 8 Die Beanspruchung einer Parzelle zur Berechnung der Ausnutzungsziffer muss im Grundbuch angemerkt werden.

---

#### Nutzungsübertragung

Art. 12

- 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 führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

---

#### Gebäude- und Firsthöhe

Art. 13

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudedecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.

- 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen. Der Niveaupunkt entspricht dem Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain. Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion max. 1.5m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

---

#### Gebäuelänge

Art. 14

- 1 Die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäuelängen und Gebäudebreiten gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Nicht angerechnet werden An- und Kleinbauten.
- 3 Bei Bauzonen mit geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen ergibt sich die Gebäuelänge aus der maximalen Anstosslänge zwischen den Erschliessungsachsen.

---

#### An-, Klein- und Unterniveaubauten

Art. 15

- 1 Es gelten folgende Definitionen und Masse für:
  1. An- und Kleinbauten
    - max. Gebäudehöhe: 3.0 m
    - max. Grundfläche: 40 m<sup>2</sup>
    - keine Wohn- und Arbeitsräume
  2. Unterniveaubauten (Skizze siehe Anhang)
    - max. Durchschnittsmass b über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain: 0.6 m
    - max. Mass f über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain: 2.5 m

## c) **Zonenvorschriften**

### **Wohnbauzonen**

#### Dorfkernzone

Art. 16

- 1 Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung des baulich wertvollen Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Die bestehende Bausubstanz und ihre Umgebung, insbesondere zur traditionellen Bauweise gehörende Gärten und Höfe, soll möglichst erhalten bleiben.
- 2 Zulässig sind neben Wohnbauten auch Bauten für Geschäfte, die Landwirtschaft und das Gastgewerbe sowie mässig störendes Kleingewerbe. Neu- und Umbauten sind in bezug auf Stellung, Baukörper, Bauabstände, Materialgestaltung und Farbe in die Umgebung einzuordnen.

#### Übergangszone

Art. 17

- 1 Die Übergangszone bezweckt eine harmonische Anpassung der Bausubstanz an den Dorfkern. Zulässig sind neben Wohnbauten auch kleine, nicht störende Betriebe.

#### Wohnzone

Art. 18

- 1 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.

### **Gewerbe-Wohnzonen**

#### Wohn-Gewerbezone A

Art. 19

- 1 In der Wohn-Gewerbezone A sind neben Wohnbauten auch Bauten für das Gastgewerbe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 2 Es können maximal 70 % der jeweiligen Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden.
- 3 Für gewerblich genutzte Bauten kann die Baukommission im Rahmen einer Quartierplanung von der max. Gebäudelänge abweichen, wobei sie eine Reduktion der Gebäude- und Firsthöhe vorschreiben kann.

- 1 In der Wohn-Gewerbezone B sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe, insbesondere solche für den Gartenbau, zulässig.
- 2 Erweiterungen bestehender Gartenbaubetriebe sowie Umnutzung sind nur im Rahmen von Quartierplänen möglich. Dabei können bei Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe die Gebäudelängen bis auf max. 65.0 m vergrössert und die internen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Für derartige Bauten gilt jedoch eine um je 5.0 m reduzierte Gebäude- und Firsthöhe. Gegenüber benachbarten Zonen gelten die vorgeschriebenen Grenzabstände.
- 3 Bei Zweckänderung bestehender Gartenbaubetriebe sind mindestens wiederum 40 % der jeweiligen Ausnutzungsziffer für Gewerbebetriebe vorzusehen sowie die Zonenbestimmungen (Gebäude- und Firsthöhe, grosser Grenzabstand sowie Gebäudelänge) der angrenzenden Wohnzone B einzuhalten.

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum, welcher in engem Zusammenhang mit der Gewerbebaute steht und gegenüber der gewerblichen Nutzung lediglich einen untergeordneten Umfang aufweist, zulässig. Pro Gewerbebaute darf maximal eine Wohnung mit einer Wohnfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden.
- 3 Neubauten, ausgenommen An- und Kleinbauten, haben grundsätzlich eine minimale Gebäudehöhe von 8.00 m sowie ein Untergeschoss im Ausmass von mindestens der Hälfte der Gebäudegrundfläche aufzuweisen. Ist die Erstellung eines Untergeschosses nachweislich mit den betrieblichen Anforderungen nicht vereinbar oder aufgrund ungeeigneter Baugrundbeschaffenheit mit einem unverhältnismässigen baulichen Mehraufwand verbunden, kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren.
- 4 Wird ausnahmsweise auf die Erstellung eines Untergeschosses gemäss Abs. 3 verzichtet, erhöht sich die minimale Gebäudehöhe auf 11.00 m.

- 1 Die Grünzone dient dem Schutz des Ortsbildes. Hochbauten und oberirdisch in Erscheinung tretende Tiefbauten sind untersagt. Zulässig sind Kleinbauten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Zone stehe, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw., die folgende Masse nicht überschreiten:  
Grundfläche 15 m<sup>2</sup>  
Gebäudehöhe 2.5 m  
Firsthöhe 4.0 m

- 2 Ausnahmen von diesen Höchstmassen können für landwirtschaftliche Ökonomiebauten (u.a. Selbstkelterei) bewilligt werden, die in direktem Zusammenhang mit einem in einer angrenzenden Zone liegenden Hauptbetrieb erstellt werden. Bei Baugesuchen ist der Bauberater anzuhören.

## **B. Landwirtschaftszonen**

### Intensivlandwirtschaftszone

Art. 23

- 1 Die Intensivlandwirtschaftszone umfasst Flächen für die überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Bereich des Pflanzenanbaus und der Tierhaltung.
- 2 Diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig. Die Erstellung von gewerblich genutzten Treibhäusern ist nur in der Intensivlandwirtschaftszone gestattet.

### Zone für Pferdehaltung

Art. 23A

- 1 In der Zone für Pferdehaltung sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Ausübung der Pferdehaltung (Pferdehaltung und Aufzucht, Ausbildung) aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.
- 2 Diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig.
- 3 Reitsportveranstaltungen sind bewilligungspflichtig.
- 4 Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung des Pferdesports nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen, soweit sie gestützt auf Art. 23A, Abs 1 bewilligt wurden, innert einer Frist von 2 Jahren rückzubauen.

Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren.

## **C. Schutzzonen**

### Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna

Art. 24

- 1 Die Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Trockenwiesen, Trockenweiden und Hochstammobstanlagen sowie wertvolle Waldvegetationen.

- 2 Die erhaltenswerte Flora darf nicht unwiederbringlich zerstört werden. Sie ist angemessen zu erhalten und zu ergänzen. Abgehende Flächen sind in der Regel zu ersetzen.
- 3 Neue Bauten und Anlagen sowie bauliche Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie Anordnungen aus Bewirtschaftungsverträgen.

---

#### Gewässerraumzone

Art. 24A

- 1 Die Gewässerraumzone umfasst den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden darf.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in der Gewässerraumzone ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die kantonale Fachstelle für Gewässerschutz anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung der Fachstelle erforderlich.

### **D. Weitere Zonen**

---

#### Schrebergartenzone

Art. 25

- 1 Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung vorbehalten sind.
- 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch die Baubehörde sowie die zuständige kantonale Fachstelle (Amt für Raumentwicklung) genehmigt wird. Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung entsprechen, bedürfen keiner Bewilligung. Für andere Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

## **2. Genereller Gestaltungsplan**

### **A. Gestaltungsbereiche**

#### Ortsbildschutzbereiche

Art. 26

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereichen sind Um- und Anbauten, Renovationen sowie Neubauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Räumliche Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern sind zu erhalten.
- 2 Die Situierung von Hauptbauten richtet sich nach ortsbaulichen Kriterien, insbesondere nach den bestehenden Baufluchten. Reduzierte Grenzabstände gegenüber Strassen, Gassen und Plätzen werden vom Gemeindevorstand im Einzelfall festgelegt.
- 3 Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich sowie im Neugestaltungsbereich sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Die Baubehörde holt in der Regel eine Stellungnahme einer ausgewiesenen Fachperson (vom Gemeindevorstand bestimmt) ein. Danach beurteilt die Baubehörde das Bauvorhaben und hält den Befund in einem schriftlichen Vorbericht fest und formuliert notwendige Schutzmassnahmen bzw. Anordnungen. Gestützt auf diesen Vorbericht legt die Baubehörde nach Anhörung des Grundeigentümers die Randbedingungen für das Bauvorhaben in einer anfechtbaren Verfügung fest und bestimmt dabei insbesondere, welche Gebäudeteile zu erhalten und welche beseitigt werden dürfen. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 4 Die mit dem Verfahren gemäss Abs. 3 verbundenen Kosten für eine erstmalige Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde.

#### Neugestaltungsbereich

Art. 27

- 1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht oder schwach überbaute Gebiete, die nach einer in einem Siedlungskonzept erarbeiteten Struktur zu überbauen sind. Das Siedlungskonzept wird durch die betroffenen Grundeigentümer in enger Zusammenarbeit mit dem Bauberater erarbeitet und bedarf der Genehmigung der Baubehörde.
- 2 Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben auf die vorhandenen räumlichen Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern Bezug zu nehmen resp. diese weiter zu entwickeln.

#### Bereich ‚wertvolle Gassen- und Platzräume‘

Art. 28

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Bereiche ‚wertvolle Gassen- und Platzräume‘, in denen der Strassenraum inkl. angrenzenden Bauten und Vorplätze nach einem Konzept zu

gestalten und aufzuwerten sind. Das Konzept wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erarbeitet.

#### Gartenanlage

Art. 29

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete Gartenanlage des Schlosses Bothmar ist von besonderer kulturhistorischer Bedeutung. Gartenanlage und Bepflanzungen sind zu unterhalten und zu ergänzen. Bei Erneuerungen ist die Denkmalpflege beratend beizuziehen.

#### Freihaltebereich A, B, C und D

Art. 30

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan wertvolle Siedlungsfreiräume, die für die Strukturierung des inneren Ortsbildes und die Freihaltung des äusseren Ortsbildes von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Der Freihaltebereich A umfasst Freiflächen wie Gartenanlagen und Baumgärten, wertvolle Aussenräume und dgl.. Der bisherige Charakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Es dürfen, ausgenommen Anbauten an geschützte Bauten, keine oberirdische Bauten neu erstellt werden (Hochbauverbot). Die Baubehörde kann Anbauten und eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuser mit einer Gebäudegrundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulassen.
- 3 Der Freihaltebereich B umfasst Umschwungsflächen von wichtigen Bauten. Der Gartencharakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Es dürfen nur Anlagen (ober- und unterirdische) und eingeschossige Bauten für Nebennutzungen von 20 m<sup>2</sup> erstellt werden.
- 4 Innerhalb des Freihaltebereichs A und B bleibt die Ausnützung gemäss Baugesetz und Zonenplan gewährleistet. Unterirdische Bauten sind ohne Einschränkungen zulässig.
- 5 Der Freihaltebereich C umfasst Umschwungsflächen von Bauten. Es dürfen lediglich unterirdische Bauten sowie Anlagen für die Platz- und Gartengestaltung und eingeschossige Vorbauten für Hauszugänge erstellt werden. Die Ausnützung gemäss Baugesetz und Zonenplan wird nicht gewährt.
- 6 Der Freihaltebereich D umfasst Umschwungsflächen von Bauten. Es dürfen lediglich Anlagen der pferdesportlichen Nutzung wie feste Zäune, Einfriedungen und temporäre Anlagen zur Ausbildung und zum Training der Pferde (Hindernisse) erstellt werden. Die Gemeinde ist darauf bedacht, bauliche Massnahmen auf das betrieblich notwendige sowie von der Tierschutzgesetzgebung geforderte, zu beschränken.

#### Beiträge

Art. 31

- 1 Die Gemeinde kann Beiträge leisten, wenn an der Durchsetzung der Massnahmen und Anordnungen gemäss Art. 26 ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.

## **B. Gestaltungsobjekte**

Geschützte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten

Art. 32

- 1 Bauvorhaben an geschützten, erhaltenswerten oder ortsbaulich bedeutenden Bauten sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Die Baubehörde holt in der Regel eine Stellungnahme einer ausgewiesenen Fachperson (vom Gemeindevorstand bestimmt) ein. Danach beurteilt die Baubehörde das Bauvorhaben und hält den Befund in einem schriftlichen Vorbericht fest und formuliert notwendige Schutzmassnahmen bzw. Anordnungen. Gestützt auf diesen Vorbericht legt die Baubehörde nach Anhörung des Grundeigentümers die Randbedingungen für das Bauvorhaben in einer anfechtbaren Verfügung fest und bestimmt dabei insbesondere, welche Gebäudeteile zu erhalten und welche beseitigt werden dürfen. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Geschützte Bauten sind wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert. Sie sind grundsätzlich integral zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten und Anbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter Vorbehalt von Art. 26 Abs. 1 und 3 bei grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 3 Geschützte Brunnenanlagen sind zu erhalten.
- 4 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Art. 26 Abs. 1 und 3 Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- 5 Als ortsbaulich bedeutende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung und Architektur von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Unter Vorbehalt von Art. 26 Abs. 1 und 3 kann die Baubehörde den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.
- 6 Die mit dem Verfahren gemäss Abs. 1 verbundenen Kosten für eine erstmalige Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte sowie erhaltenswerten Hecken und Feldgehölze dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Massvolles und periodisches Zurückschneiden sowie das auf den Stock setzen von Baumarten wie Esche, Ahorn, Linde und ausschlagekräftigen Sträuchern wie Hasel und Weide auf 1/3 des Bestandes sind gestattet.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

- 1 Einfriedungen wie Mauern aller Art sowie Zäune und dgl. sind aus gestalterischen Gründen zu erhalten. Sie sind vom Eigentümer instand zu halten. Die Baubehörde kann unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur nicht geschmälert wird.
- 2 Neue Einfriedungen sowie neue Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 1 Jahr seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.
- 5 Pflanzen, Zäune und Einfriedungen längs der Strassen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. An Strassen, die dem Motorfahrzeugverkehr offen stehen, müssen sie einen Abstand von mindestens 30 cm aufweisen. Die Baukommission kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.

- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

### **3. Genereller Erschliessungsplan**

#### **A. Erschliessungsanlagen**

##### Verkehrsanlagen

Art. 36

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten 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 Rechts-erwerb.
- 4 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.
- 5 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

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

#### **4. Folgeplanungen**

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 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 Folgeplanungspflicht 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. 39

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, nach aussen in Erscheinung tretende 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 über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 40

- 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 (siehe Anhang).

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

Art. 41

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 40 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung 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 Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

- 1 Der Gemeindevorstand bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang). Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
  7. detaillierte Berechnung der Geschossflächenziffer oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
  8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
  9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  10. Angabe der approximativen Baukosten;
  11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
  14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;

16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
28. 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.
- 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).

## **2. Wohnförderung**

Kinderspielplätze, Nebenräume

Art. 44

- 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 15 - 20 % der gesamten Nettogeschossfläche zu erstellen.
- 2 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

## **3. Sicherheit und Gesundheit**

Wohnhygiene

Art. 45

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

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 46

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 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.

## 4. Gestaltung

### Dächer

Art. 47

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 In der Dorfkern- und Übergangszone sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig, deren Neigung jener der das Bauvorhaben umgebenden Gebäude angepasst ist. Ausnahmsweise sind für An- und Kleinbauten Pultdächer und Terrassen möglich.
- 3 Dachöffnungen zur Belichtung von Dachräumen sind in der Regel als bescheidene Nebenlichtquellen in Form von Dachflächenfenstern bis maximal 1 m<sup>2</sup> Fensterfläche pro Fenster oder Schleppgauben auszugestalten.
- 4 Weitere kleine Dachdurchbrüche können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine durch andere Massnahmen nicht zu erreichende, wesentliche Verbesserungen der inneren räumlichen Nutzung und Wohngestaltung bewirken und sich in die Dachlandschaft einfügen. In ihrem Ausmass haben solche Dachdurchbrüche je ein architektonisch ausgewogenes Verhältnis zur betreffenden Dachfläche zu wahren,
- 5 Ausserhalb der Dorfkern- und Übergangszone sind andere Dachformen zulässig, wenn die Dachgestaltung dem Objekt und der Umgebung angemessen ist und keine Nachteile für das Quartier entstehen.
- 6 Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen, sofern die Dachfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> aufweist und nicht als Terrasse genutzt wird.

### Energieanlagen

Art. 48

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild, in die Dachfläche oder die Fassade einzufügen. In der Dorfkern- und der Übergangszone sind die Anlagen bündig in das Dacheindeckungsmaterial einzubauen.
- 2 In den übrigen Zonen sind auf Flachdächern aufgeständerte Solaranlagen zulässig. Die Anlage muss zur Dachkante einen minimalen Abstand von 50 cm aufweisen, darf nicht mehr als 100 cm über die Oberkante des Dachrandes hinausragen und muss innerhalb des Lichtraumprofils gemäss Baugesetz liegen.

### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 49

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

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

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 50

---

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

#### Antennen

Art. 51

---

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb Ortsbildschutzbereiches ein Anschluss an Telekabel oder Gemeinschaftsantennen vorschreiben sowie das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

## 5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

### Verkehrssicherheit

Art. 52

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

### Zu- und Ausfahrten

Art. 53

- 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 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% 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 3.0 m Länge vorhanden sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.5 m auszurunden.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Ortsbildschutzbereichen, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

### Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge

Art. 54

- 1 Bei Neubauten sowie Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in angemessener Nähe gemäss Verordnung für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten:

- Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 120 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
  - Verkaufslokale: 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Ladenfläche
  - Pensionen, Hotels: 1 Platz pro 5 Fremdenbetten
  - Restaurants: 1 Platz pro 10 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
  - Bürobauten: 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baukommission die Anzahl der nötigen Abstellplätze, wobei sie sich an die Normen der VSS halten kann.
- 2 Garagevorplätze gelten nicht als Pflichtparkplatz.
  - 3 Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen ist mindestens ein Parkplatz pro Wohnung als gedeckter Abstellplatz zu erstellen. Zusätzlich sind 20 % der Pflichtparkplätze als Besucher-Parkplätze erforderlich, müssen entsprechend markiert werden und unbeschränkt benützbar sein. Garagevorplätze können als Besucher-Parkplätze angerechnet werden.
  - 4 Werden bestehende Bauten, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, erweitert, so sind die für das gesamte Gebäude erforderlichen Parkplätze zu schaffen.

#### Abstellplätze für Motorfahrzeug - Anordnung

Art. 55

- 1 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.

#### Werkleitungen

Art. 56

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

#### Abwässer

Art. 57

- 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 Abwasserbehandlung.

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

### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 58

- 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 Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 59

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

## **IV Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

#### Erschliessungsprogramm

Art. 60

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission 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 im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

#### Erschliessungsreglemente

Art. 61

- 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 Verkehrserschliessung, 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.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 62

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

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

### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 63

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. 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.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

### Private Erschliessungsanlagen

Art. 64

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen o-

der auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 4 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.

#### Sanierungsplanungen

Art. 65

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

## V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 66

- 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 und 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. 67

- 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. 68

- 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 30. Januar 1989 sowie die Ergänzungen vom 13. Juli 1993 und vom 8. Februar 2000, als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom

29. Oktober 2008

18. Februar 2010

23. Mai 2013

8. Mai 2017

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom

12. Mai 2009 (Protokoll Nr. 468)

11. August 2010 (Protokoll Nr. 727)

14. August 2013 (Protokoll Nr. 711)

6. Februar 2018 (Protokoll Nr. 69)

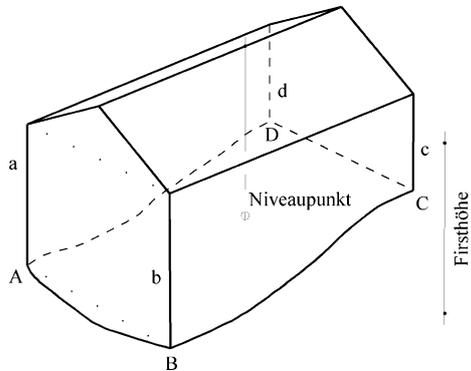
# Anhang



Der Gemeindevorstand beschloss an der Sitzung vom 15. Dezember 2008 nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren zu unterstellen:

1. *Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;*
  3. *Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
  4. *Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;*
  5. *Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m<sup>3</sup> (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>;*
  6. *Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie*
    - *Verpflegungs- und Verkaufsstätten,*
    - *Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe, die mindestens 5 Tage und die nicht mehr als 6 Monate aufgestellt sind,*
    - *Kinderspielplätze,*
    - *Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,*
    - *Einrichtungen für Trendsportarten und Rennstrecken,*
    - *Strassenreklamen*
    - *unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m<sup>2</sup>;*
  7. *Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober., sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;*
  8. *Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
  9. *Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;*
  10. *Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;*
  15. *Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;*
  16. *nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;*
  17. *Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
  18. *Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
  22. *Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.*
- 2 *Meldepflichtige Bauvorhaben werden im Meldeverfahren gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung behandelt.*

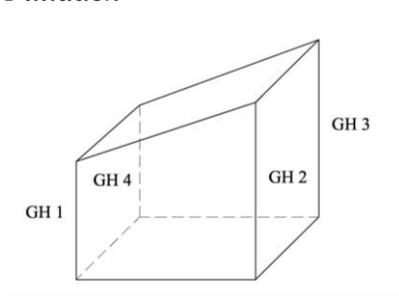
*Giebeldach*



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

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

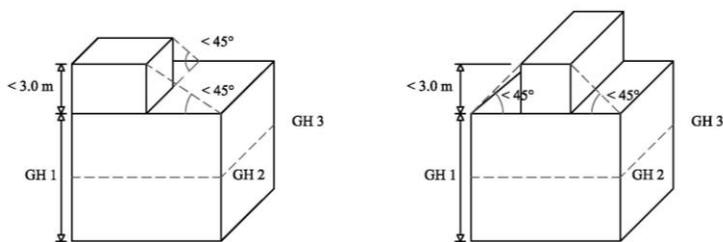
*Pulldach*



- Firsthöhe wird zur Gebäudehöhe

$$\text{GH} = \frac{\text{GH 1} + \text{GH 2} + \text{GH 3} + \text{GH 4}}{4}$$

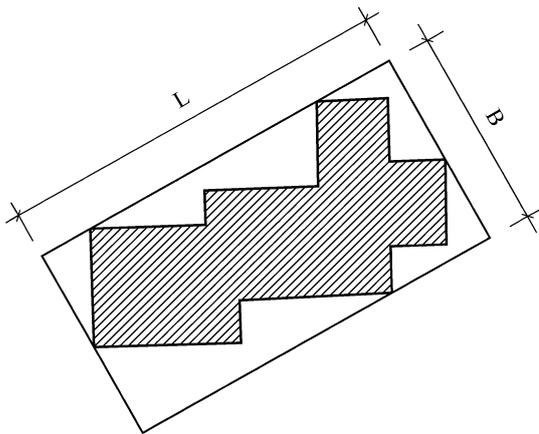
*Flachdach*



- Einzug unter 45° mindestens auf 2 Seiten; frei wählbar
- Dachgeschosshöhe max. 3.0 m
- Grundfläche Dachgeschoss max. 50% des darunter liegenden Geschosses

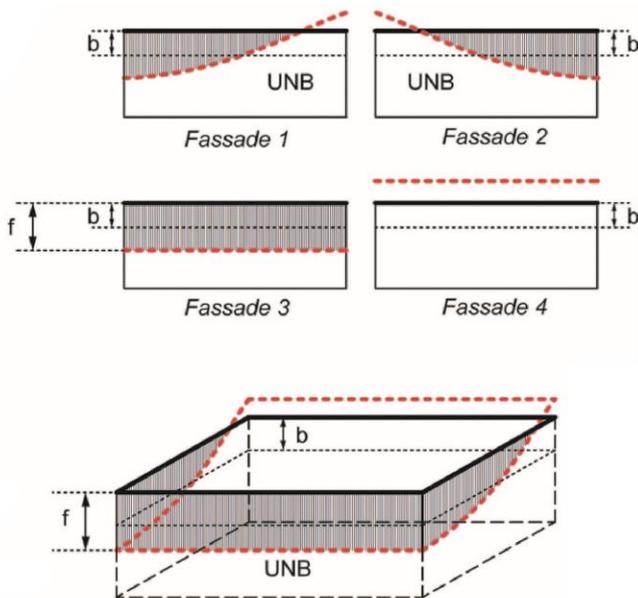
$$\text{GH} = \frac{\text{GH 1} + \text{GH 2} + \text{GH 3} + \text{GH 4}}{4}$$

*Gebäuelänge (Art. 14)*



- L = massgebende Gebäuelänge
- B = Gebäudebreite
- L x B = kleinstes, das Gebäude begrenzendes Rechteck

*Unterniveaubauten (Art. 15)*



- B = zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des Unterniveaugebäudes
- f = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaugebäudes
- UNB = Unterniveaubauten
- ..... = gewachsenes oder abgegrabenes Terrain