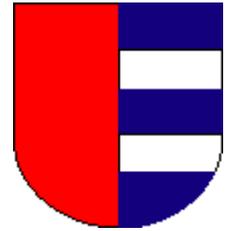


# Kanton Graubünden

## Gemeinde Rhäzüns

---



---

## Baugesetz

---

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. März 2009

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 722 vom 07. Juli 2009

Letzte Änderung:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen vom 30. August 2018

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 37 vom 29. Januar 2019

\* Änderungstabelle am Schluss des Baugesetzes

# INHALTSÜBERSICHT

---

## **I Allgemeines**

## **II Grundordnung**

1. Allgemeines
2. Nutzung
  - A. Allgemeines
  - B. Bauzonen
  - C. Schutzzonen
3. Gestaltung
4. Erschliessung
  - A. Allgemeines
  - B. Erschliessungsbereiche
  - C. Erschliessungsanlagen
5. Folgeplanungen

## **III Kommunale Bauvorschriften**

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

## **IV Erschliessungsordnung**

1. Allgemeines
2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

## **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Art.</b>	<b>Seite</b>
<b>I Allgemeines</b>		<b>6</b>
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
Förderung	Art. 4	6
Behördenorganisation		7
1. Baubehörde	Art. 5*	7
2. Baukommission / Bauamt	Art. 6*	7
3. Bauberatung	Art. 7*	7
<b>II Grundordnung</b>		<b>8</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>8</b>
Zuständigkeit	Art. 8	8
<b>2. Nutzung</b>		<b>8</b>
<b>A. Allgemeines</b>		<b>8</b>
Festlegungen	Art. 9	8
<b>B. Bauzonen</b>		<b>9</b>
<b>a) Regelbauweise</b>		<b>9</b>
Grundsatz	Art. 10	9
Hofstattrecht	Art. 11*	10
Zonenschema	Art. 12	10
Ausnutzungsziffer	Art. 13	12
Nutzungsübertragung	Art. 14*	12
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 15	12
Gebäuelänge	Art. 16	12
Mehrlängenzuschlag	Art. 17	13
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 18	13
Masse gemäss IVHB	Art. 19	13
<b>b) Zonenvorschriften</b>		<b>14</b>
Dorfzone	Art. 20*	14
Wohnzone	Art. 21	14
Wohnmischzone	Art. 22	14
Gewerbezone	Art. 23	15
Industrie- und Gewerbezone	Art. 24	15
Schlosszone	Art. 25	15
Bahnhofzone	Art. 26	15
<b>C. Schutzzonen</b>		<b>15</b>
Gewässerraumzone	Art. 26 <sup>bis*</sup>	15
<b>D. Weitere Zonen</b>		<b>16</b>
Lager- und Materialumschlagszone	Art. 27	16
Trockenstandortzone	Art. 27 <sup>bis*</sup>	16
<b>3. Gestaltung</b>		<b>17</b>
Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen	Art. 28*	17

Wertvolle Gebäude und Anlagen	Art. 29*	17
Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 30	17
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 31*	17
...	Art. 32*	18
<b>4. Erschliessung</b>		<b>18</b>
<b>A. Allgemeines</b>		<b>18</b>
Festlegungen	Art. 33	18
<b>B. Erschliessungsbereiche</b>		<b>19</b>
...	Art. 34*	19
<b>C. Erschliessungsanlagen</b>		<b>19</b>
Verkehrsanlagen		19
Allgemeines	Art. 35	19
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 36	19
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 37	19
<b>5. Folgeplanungen</b>		<b>20</b>
Folgeplanung	Art. 38	20
<b>III Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>21</b>
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>		<b>21</b>
Baugesuch	Art. 39*	21
Revers	Art. 40*	23
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>23</b>
Wohnhygiene	Art. 41*	23
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 42	23
<b>3. Bauweise / Gestaltung</b>		<b>24</b>
Dächer	Art. 43*	24
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 44*	24
Terrainveränderungen	Art. 45	24
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 46	24
Antennen	Art. 47	24
Behindertengerechte Bauweise	Art. 48	25
<b>4. Verkehr</b>		<b>25</b>
Verkehrssicherheit	Art. 49*	25
Zu- und Ausfahrten	Art. 50*	25
Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze	Art. 51*	25
Abstellplätze für Fahrzeuge: 2. Ersatzabgabe	Art. 52	26
<b>5. Versorgung und Entsorgung</b>		<b>26</b>
Werkleitungen	Art. 53	26
Abwässer	Art. 54	27
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>27</b>
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 55*	27
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 56	27

<b>IV Erschliessungsordnung</b>		<b>28</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>28</b>
Erschliessungsgesetz	Art. 57	28
Erschliessungsprogramm	Art. 58	28
Strassennamen	Art. 59	29
<b>2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>29</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen		29
1. Ausführung	Art. 60	29
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 61*	29
3. Schneeräumung	Art. 62*	29
Private Erschliessungsanlagen		30
1. Allgemeines	Art. 63	30
2. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 64*	30
<b>V Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>31</b>
Vollzug	Art. 65	31
Inkrafttreten	Art. 66	31
<b>VI Anhang 1</b>		<b>32</b>
Skizze Wohnhygiene / Einliegerwohnung	Art. 41	32

## **I Allgemeines**

### Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

### Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

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

### Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

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

### Förderung

Art. 4

- 1 Die Gemeinde fördert Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geöfneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

1. Baubehörde

Art. 5\*

- 1 Der Gemeindevorstand ist die kommunale Baubehörde, soweit dieses Gesetz keine abweichende Zuständigkeit regelt. Der Gemeindevorstand ist verantwortlich für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung der Aufgaben innert nützlicher Frist. Hierfür setzt er Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein. Der Gemeindevorstand kann eine Baukommission oder ein Bauamt einsetzen.
- 2 Für die Erteilung von Baubewilligungen ist die Geschäftsleitung zuständig. Vorbehalten bleiben Entscheide über Ausnahmegewilligungen nach Art. 82 und Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone nach Art. 87 des kantonalen Raumplanungsgesetzes, die vom Gemeindevorstand zu beurteilen sind (Bewilligungsbehörde).
- 3 Die Geschäftsleitung entscheidet auf Antrag der Baukommission oder des Bauamtes. Ist die Geschäftsleitung anderer Ansicht als die Baukommission oder das Bauamt oder sind sich die Mitglieder der Geschäftsleitung nicht einig, wird das Gesuch dem Gemeindevorstand zum Entscheid unterbreitet.
- 4 Entscheide der Geschäftsleitung können innert 20 Tagen mit Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

2. Baukommission / Bauamt

Art. 6\*

- 1 Falls der Gemeindevorstand anstelle eines Bauamtes eine Baukommission einsetzt, so besteht diese aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Das Bauamt oder die Baukommission bereitet sämtliche Geschäfte vor. Es prüft alle Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt Antrag zuhanden der Bewilligungsbehörde.
- 3 Die Baukommission oder das Bauamt ist zuständig für die Bewilligung von Änderungen an bewilligten Bauvorhaben, soweit keine Neuausschreibung zu erfolgen hat. Die Baukommission oder das Bauamt führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

3. Bauberatung

Art. 7\*

- 1 Die Baubehörde, die Bewilligungsbehörde und das Bauamt oder die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

## II Grundordnung

### 1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 8

---

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

### 2. Nutzung

#### A. Allgemeines

Festlegungen Art. 9

---

1. Der Zonenplan kann folgende Zonenarten und Festlegungen enthalten:

a) Bauzonen

- Dorfzone Art. 20
- Wohnzone Art. 21
- Wohnmischzone Art. 22
- Gewerbezone Art. 23
- Industrie- und Gewerbezone Art. 24
- Schlosszone Art. 25
- Bahnhofzone Art. 26
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III<sup>1</sup>) <sup>1</sup>Aufstufungen siehe Plan Art. 28 KRG
- Zone für öffentliche Anlagen Art. 28 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Gewässerraumzone Art. 26<sup>bis</sup>
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
- Freihaltezone Art. 35 KRG
- Archäologiezone Art. 36 KRG

- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gefahrenzone I Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II Art. 38 KRG

d) Weitere Zonen

- Lager- und Materialumschlagszone Art. 27
- Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG

e) Folgeplanungen

- Arealplan Art. 46 KRG
- Quartierplan Art. 51 KRG

f) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG

Im Zonenplan können weitere Festlegungen getroffen werden.

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

## **B. Bauzonen**

### **a) Regelbauweise**

#### Grundsatz

Art. 10

- 1 Das Mass der Nutzung und die Grenz- und Gebäudeabstände in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den dazugehörigen 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 entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 19 des vorliegenden Baugesetzes.
- 3 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.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnitt-

licher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Grenz- und Gebäudeabstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse dürfen um max. 10 %, Nutzungsziffern um max. 20 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

#### Hofstattrecht

Art. 11\*

- 1 Für 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, abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen oder einer zonenkonformen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.
- 4 Bei Abbruch und Wiederaufbau im Hofstattrecht sind die Gebäudehöhen durch den Geometer aufnehmen zu lassen und von der Gemeinde als Beweissicherung genehmigen zu lassen.

#### Zonenschema

Art. 12

Art.	Zone		AZ nach SIA	Gesamthöhe 1)  Art. 15 (z m)	Fassadenhöhe traufseitig 2)  Art. 15	Gebäuelänge 3)  Art. 16	Grenzabstand  Art. 18	ES 4)
20	Dorfzone 3	D3	-	14,0	10,0 + z m	25,0 m	2,5 m	III
20	Dorfzone 2	D2	-	12,0	8,0 + z m	25,0 m	2,5 m	III
21	Wohnzone 3	W3	0,65	14,0	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	II
21	Wohnzone 2	W2	0,50	11,0	8,0 + z m	25,0 m	4,0 m	II
22	Wohnmischzone 3	WM3	0,70	14,0	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	III
22	Wohnmischzone 2	WM2	0,55	12,0	8,0 + z m	25,0 m	6,0 m	III
23	Gewerbezone	GZ	0,70	14,0	10,0 + z m	80,0 m	4,0 m	III
24	Industrie- und Gewerbezone	IGZ	1,00	15,0 <sup>(3)</sup>	12,0 + z m	80,0 m	6,0 m	III
25	Schlosszone	SZ	-	-	-	-	-	II
26	Bahnhofzone	BH	-	12,0	8,0 + z m	25,0 m	2,5 m	III
KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	-	2,5 m	II / III
KRG	Zone für öffentliche Anlagen	ZöA	-	-	-	-	2,5 m	II / III

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

- 1 Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche  
$$\text{Ausnutzungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$
- 2 Die anrechenbare Geschossfläche setzt sich zusammen aus den Hauptnutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen gemäss SIA Norm. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,60 m liegt, sowie Nebennutzflächen und Funktionsflächen gemäss SIA Norm (vgl. dazu SIA Normen 416 und 421).
- 3 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

- 1 Die Baubehörde bzw. die Bewilligungsbehörde 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 Baukommission oder das Bauamt führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.5 m. Ein Attikageschoss ist zulässig.
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäuelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge von unterirdischen Bauten ist frei.

- 1 Überschreitet eine Gebäudelänge bei Gebäuden in den Wohnzonen das zulässige Mass gemäss Zonenschema, so ist der entsprechende Grenzabstand um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge zu vergrössern.
- 2 Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag auf der Basis der horizontalen Abmessung der zugehörigen Fassadenflucht.
- 3 Gegenüber dem Strassengebiet sind keine Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 4 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien.
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 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 sowie für An- und Kleinbauten, gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
  1. Kleinbauten (2.2 IVHB)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4,50 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 70 m<sup>2</sup>
  2. Anbauten (2.3 IVHB)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4,50 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 70 m<sup>2</sup>
  3. Unterniveaubauten (2.5 IVHB)
    - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0,75 m
    - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2,50 m

4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB)
  - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 3 m
  - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5 der Länge der gesamten Fassadenlinie
5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1 IVHB)
  - maximal zulässiges Mass: 1,50 m
6. Dachaufbauten (5.2 IVHB)
  - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 40 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
7. Untergeschosse (6.2 IVHB)
  - maximal zulässiges Durchschnitmass b über der Fassadenlinie: 1,20 m
8. Dachgeschosse (6.3 IVHB)
  - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 4 m; in der Summe maximal die 3/5-tel der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)
9. Attikageschoss (6.4 IVHB)
  - Attikageschosse sind auf allen Seiten innerhalb des Lichtraumprofils, welches sich aus der zulässigen Gesamthöhe und er zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe ergibt, zu errichten.

## b) Zonenvorschriften

### Dorfzone Art. 20\*

---

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und Gastgewerbebetriebe bestimmt.
- 2 In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Funktionell, hygienisch und ästhetisch unbefriedigende Gebäude und Gebäudeteile sind nach Möglichkeit zu sanieren. Dabei ist anzustreben, die Dorfzone baulich und funktionell zu einem attraktiven Ort auszugestalten.
- 3 Sämtliche Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Volumen, Proportionen, Dachform und -neigung, Material, Farbe und Gestaltung der überlieferten Bauweise anzupassen. Für die Fassaden dürfen nur warme Farben (in Rot-, Braun- oder Gelbtönen) oder Pastellfarben benutzt werden.

### Wohnzone Art. 21

---

- 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.

### Wohnmischzone Art. 22

---

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist, sowie die Erstellung und Nutzung von saisonalen Arbeiterunterkünften in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben.

- 1 Die Industrie- und Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

- 1 Die Schlosszone umfasst die vom Schloss Rhäzüns beanspruchte Fläche. Diese ist grundsätzlich wie bisher insbesondere für Wohnzwecke nutzbar. Das Mass der Nutzung ist durch die bestehenden Gebäude und Anlagen bestimmt. Bauliche Veränderungen am Schloss und den Schlossanlagen bedürfen neben einer kommunalen Baubewilligung auch einer Begleitung durch die kantonale Denkmalpflege.

- 1 Die Bahnhofzone dient primär der Errichtung und dem Betrieb von bahneigenen Bauten und Anlagen. Für bahneigene Bauten und Anlagen gilt das Eisenbahnrecht.
- 2 Sämtliche anderen Bauten und Anlagen unterstehen dem kommunalen Baurecht und den betroffenen übergeordneten Gesetzgebungen. Zulässig sind Bauten für Wohnzwecke, für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und Gastgewerbebetriebe.

## **C. Schutzzonen**

- 1 Gewässerraumzonen umfassen 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 kann.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

## **D. Weitere Zonen**

### Lager- und Materialumschlagszone

Art. 27

- 1 In der Lager- und Materialumschlagszone ist die vorübergehende Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Die Lager- und Materialumschlagszone im Gebiet Caplutta ist ausschliesslich für die Lagerung von Gartenbaumaterial sowie die Bewirtschaftung von Grünabfall und Humus bestimmt.
- 3 Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen. Bauten und Anlagen sowie Überdachungen sind nicht zulässig.

### Trockenstandortzone

Art. 27<sup>bis</sup>\*

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

### 3. Gestaltung

#### Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen

Art. 28\*

- 1 Entlang von Strassenbereichen mit besonderen Gestaltungsanforderungen sind Bauvorhaben vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baukommission oder dem Bauamt anzu-melden.
- 2 Die Bewilligungsbehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und bei Bedarf unter Bei-zug der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines strassen- und platzraumbildenden, ortsbaulich qualitätsvollen Projektes fest.

#### Wertvolle Gebäude und Anlagen

Art. 29\*

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baukommission oder dem Bauamt anzumelden. Diese legt allenfalls unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Geschützte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 3 Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinn-gemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

#### Baulinien für die bauliche Gestaltung

Art. 30

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (Ziffer 3.1 IVHB).
- 3 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Fol-geplänen festgelegt.

#### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 31\*

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kultu-robjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Gemeinde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft die Bewilligungsbehörde notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

...<sup>1</sup>

Art. 32\*

## 4. Erschliessung

### A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 33

1 Der Generelle Erschliessungsplan kann folgende Festlegungen enthalten:

a) Erschliessungsbereiche

Versorgungs- und Entsorgungsbereich Art. 34

b) Erschliessungsanlagen

- Kantonsstrasse kant. Strassengesetz  
 - Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 36  
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 37

c) Weitere Festlegungen

- Baulinien für die bauliche Gestaltung Art. 30

Der Generelle Erschliessungsplan kann weitere Festlegungen enthalten.

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

<sup>1</sup> Art. 34 BauG (Freihaltebereich) sistiert gem. RB 722 vom 07. Juli 2009

## **B. Erschliessungsbereiche**

...<sup>2</sup>

Art. 34\*

---

## **C. Erschliessungsanlagen**

### Verkehrsanlagen

#### Allgemeines

Art. 35

---

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

#### Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 36

---

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung begangen und befahren werden.

#### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 37

---

- 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 Erschliessungsgesetzen.

---

<sup>2</sup> Art. 34 BauG (Versorgungs- und Erschliessungsbereiche) sistiert gemäss RB 722 vom 07. Juli 2009

- 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**

### Folgeplanung

Art. 38

- 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

Baugesuch

Art. 39\*

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baukommission oder das Bauamt die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses Zweckbestimmung der Räume;
  5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Bewilligungsbehörde.);
  6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Ausnützungsziffer mit Darstellung der anrechenbaren Geschossflächenkomponenten und der anrechenbaren Grundstückfläche nach SIA 416 / 421 sowie der Abstellplätze;
  7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
  8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
  10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen.
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Bewilligungsbehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Bewilligungsbehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des kantonalen Amts für Natur und Umwelt;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
28. für Bauvorhaben, welche gemäss Art. 48 Abs. 2 BauG behindertengerecht erstellt werden müssen, eine Beurteilung der Beratungsstelle Pro Infirmis.
29. Ein Original Farbmuster sowie ein Muster der eingefärbten Fassade (in Papierform).

- 3 Die Baukommission oder das Bauamt kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 40\*

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

## **2. Sicherheit und Gesundheit**

Wohnhygiene

Art. 41\*

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die ins Freie führen und in ausreichendem Mass geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche zu betragen. Bei Wohn- und Schlafräumen, die ganz oder teilweise unter dem Erdreich liegen, hat sich die Anordnung der Fenster bzw. des Lichtschachts nach dem Schema im Anhang 1 des Baugesetzes zu richten.
- 3 Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.30 m, in Dachgeschossen von 2.00 m einzuhalten.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 42

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

### 3. Bauweise / Gestaltung

#### Dächer

Art. 43\*

- 1 Die Dächer sind in Material, Form, Farbe und Neigung so zu gestalten, dass sie das Strassen- und Dorfbild nicht beeinträchtigen.
- 2 In den Dorfzonen sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig. In den übrigen Bauzonen sind auch andere Dachformen zulässig.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.
- 4 Die Bewilligungsbehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien in den Dorfzonen Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

#### Einfriedungen und Pflanzen

Art. 44\*

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Gemeinde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

#### Terrainveränderungen

Art. 45

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden und sind vom Baugesuchsteller gestalterisch zu begründen.
- 2 Innerhalb der zonengemässen Grenzabstände sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, welche die nachbarlichen Interessen nicht tangieren.

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 46

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

#### Antennen

Art. 47

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

- 1 In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen müssen die Zugänge bis zum Haupteingang sowie eine Wohnung im Sinne der SIA-Norm 500 stufenlos zugänglich sein.
- 2 Bei Gebäuden mit fünf und mehr Wohnungen muss jede fünfte Wohnung im Sinne der SIA-Norm 500 rollstuhlgerecht anpassbar sein.

#### **4. Verkehr**

##### Verkehrssicherheit

Art. 49\*

- 1 Die Gemeinde 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 Gemeinde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes 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 Gemeinde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

##### Zu- und Ausfahrten

Art. 50\*

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Bewilligungsbehörde davon abweichende Masse gestatten.

##### Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze

Art. 51\*

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahr zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind für Wohngebäude bereitzustellen: ein Platz pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche, darüber zwei Plätze.

- 3 Für Gewerbe-/Bürogebäude, Verkaufslokale, Pensionen, Hotels, Restaurants und weitere Gebäude bestimmt die Baukommission oder das Bauamt die Anzahl der Pflichtparkplätze je nach zu erwartender Personenfrequenz. Basis dazu bilden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Im Falle von Zweckänderungen der Lokalitäten kann die Baukommission oder das Bauamt eine Neuurteilung vornehmen. Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

#### Abstellplätze für Fahrzeuge: 2. Ersatzabgabe

Art. 52

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 4'000.00. Dieser Betrag entspricht dem Schweizer Baupreisindex (Teilindex Hochbau, Wert für die Schweiz insgesamt) **am 1.4.2008 von 122,8 Punkten**. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

### **5. Versorgung und Entsorgung**

#### Werkleitungen

Art. 53

- 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 Entschädigungskommission 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.

- 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 Gesetz über die Abwasserbehandlung.

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

### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 55\*

- 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 Gemeinde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei wärmetechnisch nachgedämmt werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 56

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Dasselbe gilt für technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen usw.

## **IV Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

#### Erschliessungsgesetz

Art. 57

- 1 Die Erschliessungsgesetze 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 Gesetze legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsgesetze 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 Gesetze 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 Erschliessungsgesetze sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

#### Erschliessungsprogramm

Art. 58

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

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassenamen.

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

### Öffentliche Erschliessungsanlagen

#### 1. Ausführung

Art. 60

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.

#### 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 61\*

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

#### 3. Schneeräumung

Art. 62\*

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Gemeinde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

## Private Erschliessungsanlagen

### 1. Allgemeines

Art. 63

---

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

### 2. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 64\*

---

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen.
- 2 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 3 Die Gemeinde 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.

## **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

Vollzug

Art. 65

- 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 Rechtserlasse werden Interessierten gegen Verrechnung 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.

Inkrafttreten

Art. 66

- 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 als aufgehoben.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2009

Der Präsident

Der Aktuar

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

Namens der Regierung:

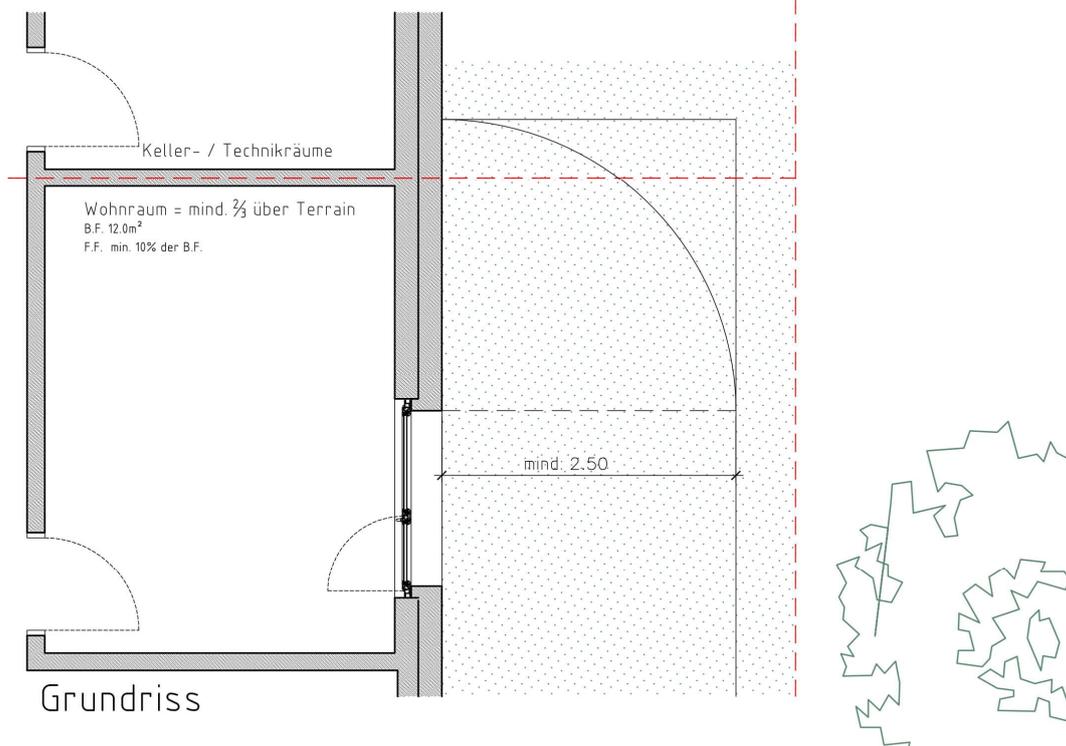
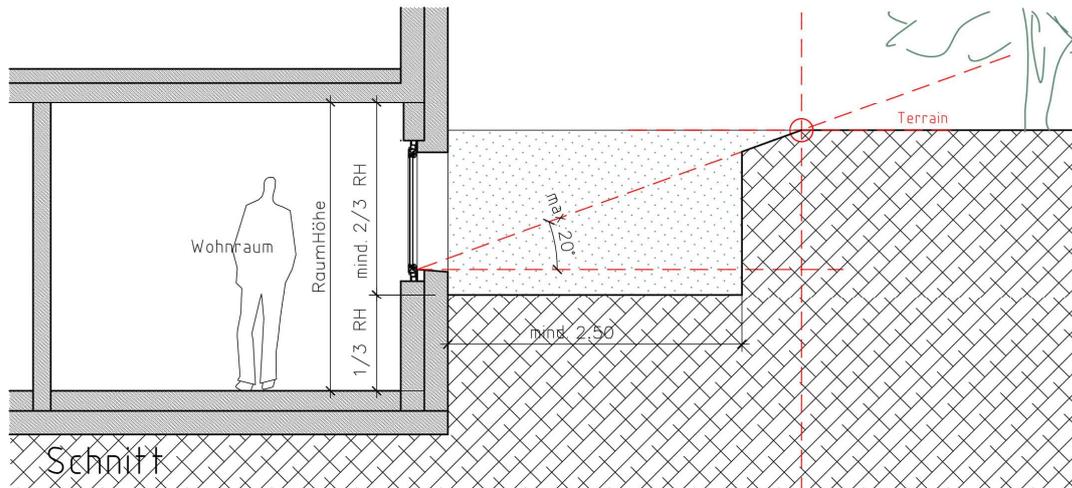
Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

# VI Anhang 1

Skizze Wohnhygiene / Einliegerwohnung

Art. 41



### Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
18. März 2009	RB Nr. 722 vom 07. Juli 2009	Gesamtrevision Baugesetz
06. Oktober 2011	RB Nr. 6 vom 10.01.2012	Art. 20 Abs. 3, Art. 39 Abs. 2, neue Ziff. 29, Art. 41 Abs 2, Art. 41 Schema
27. März 2014	RB Nr. 1041 vom 11. November 2014	Neu Art. 27bis
09. Juni 2016	RB Nr. 723 vom 16. August 2016	Art. 5, 6, 7, 11, 14, 28, 29, 31, 39, 40, 43, 44, 49, 50, 51, 55, 61, 62, 64
30. August 2018	RB Nr. 37 vom 29. Januar 2019	Neu Art. 26bis