



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 31. August 2001
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1023 vom 9. Juli 2002

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Urnengemeinde am 23. Juni 2023
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 930 vom 04. Dezember 2023

Das Baugesetz wurde ergänzt mit Eintragungen bezogen auf das am **1. November 2005** in Kraft getretene Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) mit Kantonaler Raumplanungsverordnung (KRVO).

Soweit das neue kantonale Raumplanungsrecht Bestimmungen enthält, die gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG als «unmittelbar anwendbar» gelten, sind die entsprechenden Regelungen im vorliegenden Baugesetz gestrichen worden (es sei denn, es handle sich um eine Materie, bezüglich derer die Gemeinde nach Art. 22 Abs. 3 KRG «strengere Bestimmungen» erlassen hat).

Im Übrigen wurden einige nützliche Hinweise und Bemerkungen angebracht.

Stauffer & Studach Raumentwicklung

INHALTSÜBERSICHT

I	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		7
	Geltungsbereich	Art. 1	7
	Baubehörde	Art. 2	7
	Baukommission	Art. 3	7
	Ausnahmebewilligung	Art. 4	7
	Hofstattrecht	Art. 5	8
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 5a	8
II	PLANUNG		9
1.	Allgemeines		9
	Planungsmittel	Art. 6	9
	Planungszone (Bausperre)	Art. 7	9
2.	Die Richtpläne		9
	Richtpläne	Art. 8	9
3.	Pläne der Grundordnung		9
	Zonenplan	Art. 9	9
	Genereller Erschliessungsplan	Art. 10	10
	Genereller Gestaltungsplan	Art. 11	10
	Verfahren	Art. 12	10
4.	Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien		11
	Bau- und Niveaulinien	Art. 13	11
	Baugestaltungslinien	Art. 14	11
	Verfahren	Art. 15	11
5.	Die Quartierplanung		12
	Quartierplan	Art. 16	12
	Quartierplanbestimmungen	Art. 17	12
	Quartiergestaltungsplan	Art. 18	12
	Quartiererschliessungsplan	Art. 19	13
	Quartiererschliessung a) Erstellung	Art. 20	13
	b) Finanzierung	Art. 21	13
	Baulandumlegung	Art. 22	13
	Alter Bestand	Art. 23	13
	Abzüge für den Gemeinbedarf	Art. 24	13
	Neuzuteilung, Wertausgleich	Art. 25	13
	Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	Art. 26	13
	Grenzbereinigung	Art. 27	13
	Einleitung	Art. 28	13
	Erstellung	Art. 29	13
	Öffentliche Auflage, Einsprache	Art. 30	13
	Erlass	Art. 31	13

Planungskosten	Art. 32	13
Aufhebung oder Abänderung	Art. 33	13
Vorbehalt der Baubewilligung	Art. 34	13
III ERSCHLIESSUNG		14
1. Allgemeines		14
Baureife	Art. 35	14
2. Finanzierung Öffentlicher Erschliessungsanlagen		14
Grundsatz	Art. 36	14
Abgabepflicht	Art. 36a	14
Abwasseranschlussgebühren	Art. 36b	15
Abwassergebühren	Art. 36c	15
Wasseranschlussgebühren	Art. 36d	15
Verbrauchsgebühren	Art. 36e	16
Öffentliche Verkehrsanlagen	Art. 36f	16
3. Finanzierung Private Erschliessungsanlagen		16
Private Erschliessungsanlagen	Art. 36g	16
IV ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN		17
Ortsbild- und Landschaftsschutz	Art. 37	17
Ausführung und Unterhalt	Art. 38	17
Umweltbelastung	Art. 39	17
Störungsgrad von Betrieben	Art. 40	18
Parkierung, Garagen	Art. 41	18
Ersatzabgabe	Art. 42	19
Dachvorschriften	Art. 43	20
Reklamen und Antennen	Art. 44	20
Zäune und Einfriedungen	Art. 45	21
Waldabstand, Gewässerabstand	Art. 46	21
Öffentlicher Luftraum	Art. 47	21
Öffentlicher Grund	Art. 48	21
Benützung von Privateigentum	Art. 49	21
Lagerplätze	Art. 50	22
Befristete Zeltplätze	Art. 51	22
V ZONENVORSCHRIFTEN		22
1. Zonen der Grundnutzung		22
Dorfkernzone	Art. 52	22
Kernzone Bahnhof	Art. 52a	23
Dorfzone	Art. 53	24
Wohnzonen	Art. 54	24
Wohn- und Gewerbezone 1	Art. 55	24
Wohn- und Gewerbezone 2	Art. 56	24

Generelle Nutzungsbeschränkung für Dorfker-, Dorf- und Wohnzonen		
	Art. 56A	25
Gewerbe- und Wohnzone 3	Art. 56B	25
Industriezone	Art. 57	25
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 58	26
Zone für öffentliche Anlagen	Art. 59	26
Kiesaufbereitungszone	Art. 60	26
Abfallbewirtschaftungszone	Art. 61	26
Landwirtschaftszone	Art. 62	27
Forstwirtschaftszone	Art. 63	27
Naturschutzzone	Art. 64	27
Übriges Gemeindegebiet	Art. 65	28
2. Überlagerte Nutzungen		28
Grundwasser- und Quellschutzzonen	Art. 66	28
Gefahrenzonen	Art. 67	28
Freihaltezone	Art. 68	28
Landschaftsschutzzonen	Art. 69	29
Materialabbauzone	Art. 70	29
Materialablagerungszone	Art. 71	29
Lagerzone	Art. 72	30
Deponiezone	Art. 73	30
3. Besondere Bauvorschriften		30
Zonenschema	Art. 74	30
Ausnützungsziffer	Art. 75	33
Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 76	34
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 77	34
An- und Nebenbauten	Art. 78	34
Reduzierte Grenzabstände	Art. 79	34
Zusammenbau, Grenzbaurecht	Art. 80	34
Gebäudehöhe	Art. 81	35
Gebäudelänge	Art. 82	35
Geschlossene Bauweise	Art. 83	35
Ortsbildschutzbereich und Bereich für Strassenraumgestaltung Bereich «eingeschossige An- und Nebenbauten»	Art. 84	36
Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte, zu erhaltenden Feldgehölze	Art. 85	37
VI BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		37
Baubewilligungspflicht	Art. 86	37
Befreiung von der Bewilligungspflicht	Art. 87	37
Planbeilagen	Art. 88	37
Baugespann	Art. 89	38

Publikation und Einsprachen	Art. 90	38
Vereinfachtes Verfahren	Art. 91	39
Vorentscheid	Art. 92	39
Baubescheid	Art. 93	39
Bedingungen, Auflagen und Reverse	Art. 94	39
Baubeginn	Art. 95	39
Baufristen	Art. 96	39
Baukontrolle, Schnurgerüst, Bauabnahme	Art. 97	39
Abweichung von bewilligten Plänen	Art. 98	39
Verfahrenskosten	Art. 98A	39
Behandlungsgebühr	Art. 99	39
VII VERANTWORTLICHKEITS- UND STRAFBESTIMMUNGEN		39
Verantwortlichkeit	Art. 100	39
Strafbestimmungen	Art. 101	39
Vollstreckung	Art. 102	40
Rechtsmittel	Art. 103	40
VIII SCHLUSSBESTIMMUNGEN		40
Ausführungsbestimmungen	Art. 104	40
Inkrafttreten	Art. 105	40
 ANHANG ZUM BAUGESETZ		 42
Bauvorhaben ohne Baubewilligung		47
Bauvorhaben im Meldeverfahren		48

Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) erlässt die Gemeinde Schiers nachstehendes

1 BAUGESETZ

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich Art. 1

- 1 Das Baugesetz (BauG) gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche Bauten und Anlagen.

Baubehörde Art. 2

- 1 Der Vollzug des Baugesetzes obliegt dem Gemeindevorstand, der die Gemeinde auch bei den sich aus dem Vollzug ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten vertritt. Ihm obliegt ferner die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

Baukommission Art. 3

- 1 Der Gemeindevorstand wählt für eine Amtsdauer von zwei Jahren eine Baukommission, bestehend aus drei Mitgliedern. Mindestens ein Mitglied der Baukommission gehört dem Gemeindevorstand an. Die Baukommission prüft die Baugesuche und stellt dem Gemeindevorstand Antrag.

Ausnahmebewilligung Art. 4

Art. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar

Hofstattrecht

Art. 5

Art. 81 KRG ist unmittelbar anwendbar (Gemäss Art 81/3 KRG können die Gemeinden Bestimmungen zum Hofstattrecht erlassen).

- 1 Wird ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört oder abgebrochen, so darf es binnen drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände im bisherigen Umfang wiederhergestellt werden. Zweckänderungen sind im Rahmen der Nutzungsvorschriften zulässig, soweit dadurch die Interessen Dritter nicht beeinträchtigt werden.
- 2 Baugestaltungslinien, Bau- und Niveaulinien sowie Quartierpläne bleiben nur bei ganz oder teilweise zerstörtem oder abgebrochenem Erdgeschoss vorbehalten.¹
- 3 Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand durch Pläne festgehalten wurden. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer, der sich auf das Hofstattrecht beruft, für den Umfang der Altbaute beweispflichtig.

Boden- und BaulandpolitikArt. 5a²

- 1 Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG erfolgt durch Abschluss von Verträgen als Voraussetzung für Neueinzonungen (vertragliche Überbauungsfristen mit vertraglichem Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde im Falle der Nichteinhaltung der Überbauungsfristen).
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde (Gemeindevorstand) für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Planungsvorteile aus Ein- und Umzonungen werden im Sinne von Art. 5, Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} RPG mit einem Satz von 20 Prozent ausgeglichen. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.
- 3 Die politische Gemeinde Schiers ist von der Abgabepflicht befreit. Liegt der durch die Planungsmassnahme erzielte Mehrwert unter Fr. 5'000.– ist er von der Abgabepflicht befreit (Freibetrag).
- 4 Die Frist, innerhalb der die Kosten für landwirtschaftliche Ersatzbauten, die wegen der Einzonung nötig geworden sind, vom Mehrwert in Abzug gebracht werden können, beträgt 5 Jahre.
- 5 Die Finanzkompetenz des Gemeindevorstandes über den Erwerb und die Veräusserung von Bauland richtet sich nach der Gemeindeverfassung.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 346 vom 1. Mai 2018

² Genehmigt durch RB Nr. 941 vom 25. Oktober 2016

II PLANUNG

1. Allgemeines

Planungsmittel Art. 6

Art. 22 KRG ist unmittelbar anwendbar

Planungszone (Bausperre) Art. 7

Art. 21 KRG ist unmittelbar anwendbar

2. Die Richtpläne

Richtpläne Art. 8

- 1 Die Richtpläne dienen als Leitbild für die künftige Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach den Bedürfnissen der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den regionalen und kantonalen Richtplänen.
- 2 Die Richtpläne sind für die Organe der Gemeinde, die mit Planungsaufgaben betraut sind, verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.
- 3 Die Richtpläne und ihre Änderungen werden vom Gemeindevorstand genehmigt und der Regierung bekanntgegeben.

3. Pläne der Grundordnung

Zonenplan Art. 9

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Erschliessungsplan**Art. 10**

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Genereller Gestaltungsplan**Art. 11**

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan legt Ortsbildschutzbereiche und Bereiche für Strassenraumgestaltung fest. Er bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.
- 3 Der Generelle Gestaltungsplan kann Gebiete festlegen, in denen zur Vervollständigung der Grundordnung eine Erneuerungs- oder Neugestaltungsplanung durchzuführen ist. Er kann innerhalb der Bauzone Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Quartierplanungen durchzuführen sind.
- 4 Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien, Baulinien (wie Wald- und Gewässerabstandslinien) sowie Niveaulinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

Verfahren**Art. 12**

Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 – 15 KRVO sind unmittelbar anwendbar

4. Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien

Bau- und Niveaulinien

Art. 13

- 1 Mit Baulinien können Strassenräume, Wege und Plätze, Werkanlagen, Waldränder, Gewässerufer, Aussichtslagen und Landschaftsteile vor Verbauungen geschützt werden. Ferner können durch Baulinien Nutzungsverlegungen, Freiflächen und Standorte von Gebäuden bestimmt werden.
- 2 Die Niveaulinien dienen der Orientierung der Grundeigentümer über die Höhenlage projektieter Strassen und Wege. Eingänge, Einfahrten usw. sind auf die Niveaulinien auszurichten.
- 3 Der mit einer Baulinie belastete Boden darf oberirdisch und bei Baulinien zum Schutze von Verkehrs- und Versorgungsanlagen auch unterirdisch nicht überbaut werden, bleibt aber im Privateigentum. In besonderen Fällen können Ausnahmen gegen Revers bewilligt werden.
- 4 Einzelne Vorsprünge wie Erker und Balkone dürfen höchstens 1.50 m, Vordächer höchstens 1.80 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3.00 m über dem Trottoir und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- 5 Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Baugestaltungslinien

Art. 14

- 1 Zur Erhaltung des Dorfbildes oder zur Schaffung und Sicherung von Strassen- und Gassenräumen können Baugestaltungslinien gezogen werden.
- 2 Die Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die genaue Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

Verfahren

Art. 15

Art. 57 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 1 Für Baugestaltungslinien, die in einem separaten Verfahren von der Baubehörde festgelegt werden gilt:
 1. Die Baugestaltungslinienpläne sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist ortsüblich zu publizieren und den von den Plänen direkt betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

2. Einsprachen sind während der Auflagefrist schriftlich beim Gemeindevorstand einzureichen. Dieser entscheidet nach Prüfung der Einsprachen über die Genehmigung der Baugestaltungslinienpläne.

5. Die Quartierplanung

Quartierplanung und Baulandumlegung

Bezüglich der Instrumente Quartierplanung und Baulandumlegung sowie der entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regelungssystem.

Quartierplanung: Art. 51 – 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO sind unmittelbar anwendbar

Baulandumlegung: Art. 65 – 71 KRG und Art. 28 – 35 KRVO sind unmittelbar anwendbar

5.1 Allgemeines

Quartierplan Art. 16

Quartierplanbestimmungen Art. 17

Quartiergestaltungsplan Art. 18¹

Gemäss Art. 25/4 KRG können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

- 1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.²
- 2 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Sie umfassen in der Regel mindestens 3000 m².²
 1. Die in Art. 74 angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 0.15 erhöht werden.²

¹ Genehmigt durch RB Nr. 1023 vom 9. Juli 2002 mit dem Vorbehalt, dass Nutzungsverlegungen im Rahmen eines Quartierplanes nur innerhalb derselben Bauzonenart zulässig sind.

² Genehmigt durch RB Nr. 985 vom 15. Oktober 2013

2. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen, die Gebäudehöhe, die Dachgestaltung und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden; ausgenommen davon sind die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind. Die Gebäudehöhe darf um max. 3.0 m erhöht werden.¹
3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäudehöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.¹

Quartiererschliessungsplan Art. 19

Quartiererschliessung a) Erstellung Art. 20

b) Finanzierung Art. 21

5.2 Baulandumlegung

Baulandumlegung Art. 22

Alter Bestand Art. 23

Abzüge für den Gemeinbedarf Art. 24

Neuzuteilung, Wertausgleich Art. 25

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen Art. 26

Grenzbereinigung Art. 27

5.3 Quartierplanverfahren

Einleitung Art. 28

Erstellung Art. 29

Öffentliche Auflage, Einsprache Art. 30

Erlass Art. 31

Planungskosten Art. 32

Aufhebung oder Abänderung Art. 33

Vorbehalt der Baubewilligung Art. 34

¹ Genehmigt durch RB Nr. 985 vom 15. Oktober 2013

III ERSCHLIESSUNG¹

1. Allgemeines

Baureife

Art. 35

Art. 72 KRG ist unmittelbar anwendbar

2. Finanzierung Öffentlicher Erschliessungsanlagen

Grundsatz

Art. 36

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der von ihr erstellten öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Sie beteiligt sich an den Kosten, soweit an den Anlagen ein öffentliches Interesse besteht oder sofern besondere Umstände vorliegen.
- 2 Die Finanzierung von Verkehrsanlagen sowie von Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung richtet sich nach Art. 36b – 36f.
- 3 Für die Finanzierung der Abfallbewirtschaftung gelten die vom Regionalverband Pro Prättigau erlassenen Vorschriften sowie das Gesetz über die Abfallbewirtschaftung.

Abgabepflicht

Art. 36a

- 1 Die Beiträge und Gebühren sind grundsätzlich von den Personen zu bezahlen, die aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen bzw. nutzen könnten. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe. Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder MiteigentümerInnen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum werden die Abgaben bei der Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen bei den Bauberechtigten erhoben.
- 2 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerenschaft über. Für fällige Beiträge und Gebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht nach den Bestimmungen des EG z ZGB.

¹ Genehmigt durch RB 1450 vom 14. Oktober 2003

Abwasseranschlussgebühren

Art. 36b

- 1 Für Gebäude, die erstmals an öffentliche Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude später wesentlich umgebaut oder erweitert, sind Nachzahlungen zu leisten.
- 2 Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Abwasseranschlussgebühren werden im Gesetz über die Abwasserentsorgung festgelegt.
- 3 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Abwasseranlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben. Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss (Gemeindeversammlung) festgesetzt.

Abwassergebühren

Art. 36c

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Abwasserentsorgung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Abwassergebühren erhoben.
- 2 Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Abwassergebühren werden im Gesetz über die Abwasserentsorgung festgelegt.

Wasseranschlussgebühren

Art. 36d

- 1 Für Gebäude, die erstmals an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden, ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude später wesentlich umgebaut oder erweitert, sind Nachzahlungen zu leisten.
- 2 Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Wasseranschlussgebühren werden im Gesetz über die Wasserversorgung sowie von den Wasserversorgungsgenossenschaften erlassenen Vorschriften festgelegt.
- 3 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Wasserversorgungsanlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben. Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss (Gemeindeversammlung) festgesetzt.

Verbrauchsgebühren

Art. 36e

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Verbrauchsgebühren erhoben.
- 2 Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Verbrauchsgebühren werden im Gesetz über die Wasserversorgung sowie von den Wasserversorgungsgenossenschaften erlassenen Vorschriften festgelegt.

Öffentliche Verkehrsanlagen

Art. 36f

- 1 Zur Deckung der Kosten für Bau und wesentliche Erneuerung von Verkehrsanlagen kann die Baubehörde Mehrwertbeiträge erheben.
- 2 Die Baubehörde legt den Kostenanteil fest, welcher von der Gemeinde (Anteil der öffentlichen Interessenz) zu tragen ist. Für die Aufteilung des Privatanteils unter mehreren Beteiligten dient in der Regel die mögliche Grundstücksnutzung, berechnet aufgrund des zulässigen Masses der Nutzung sowie der zu erzielenden Vorteile.
- 3 Die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung erfolgt nach den Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung.

3. Finanzierung Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen

Art. 36g

- 1 Die Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

IV ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 37

Art. 73 KRG ist unmittelbar anwendbar (die Gemeinden können gemäss Art. 22/3 KRG strengere Bestimmungen aufstellen)

- 1 Der derzeitige Charakter des Dorfes soll erhalten bleiben. Bauten und Bauteile aller Art sind so zu gestalten, dass sie sich in das Dorf-, Strassen- und Landschaftsbild gut einordnen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.
- 2 Bestehende Bauten von künstlerischem oder historischem Wert dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Umbauten ist ihr Charakter zu erhalten.

Ausführung und Unterhalt

Art. 38

Art. 79 KRG ist unmittelbar anwendbar

Umweltbelastung

Art. 39

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.
- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

Störungsgrad von Betrieben

Art. 40

- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
 1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
 2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
 3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3)
- 3 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

Parkierung, Garagen

Art. 41

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei:

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung. Zusätzlich ist pro vier gesetzlich vorgeschriebene Parkplätze ein Besucherplatz zu erstellen (max. 4 Plätze).
- Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro 50 m ² Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 50 m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 7 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 4 In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 2 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.

In den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Bereichen mit der Pflicht zur gemeinsamen Parkierungsanlage gilt spezifisch:¹

- a) Im Rahmen der Erarbeitung eines Bauvorhabens sind die Grundeigentümer im jeweiligen Bereich sowie die Baubehörde über das Erschliessungs- und Parkierungskonzept zu informieren. Die Parkierungsanlage ist in der Regel als Gemeinschaftsanlage zu planen und auszuführen.¹
 - b) Von der Realisierung einer gemeinsamen Parkierungsanlage im Rahmen eines Bauprojekts kann abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass das Bauprojekt die Realisierung einer zukünftigen gemeinsamen Parkierungsanlage nicht negativ beeinflusst.¹
- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
 - 6 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge so anzulegen, dass das Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkern- und Dorfzone, kann der Gemeindevorstand davon abweichende Masse gestatten.

Ersatzabgabe

Art. 42

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 4500.- Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1 April 2001 von 110,1 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 zu verwenden.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 346 vom 1. Mai 2018

Dachvorschriften

Art. 43

- 1 In der Dorfkern- sowie der Dorfzone sind bei Hauptbauten nur Giebel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° a.T. (32 %) resp. höchstens 32° a.T. (62 %) zulässig. Für eingeschossige Anbauten mit einer Gebäudehöhe von max. bis 5.00 m und einer Gebäudegrundfläche von max. 30 m² oder mehrgeschossige Anbauten (Grundfläche max. 20 m²) kann die Baubehörde Pult- oder andere Dacharten gestatten. Die vorgesehene Dachart hat sich dabei gut ins vorherrschende Ortsbild einzufügen. Ebenso sind abweichende Dachformen bei eingeschossigen Hauptbauten zulässig, wenn sich der Gebäudeteil entsprechend der vorherrschenden Bebauungsstruktur rechtfertigt und gut in die Fassadenabwicklung einfügt.
- 2 In den Wohnzonen sind Giebel-, Walmdächer und Pultdächer zulässig. In den übrigen Zonen sind neben Giebel-, Walmdächer und Pultdächer auch Flachdächer erlaubt. Bei An- und Nebenbauten kann die Dachart frei gewählt werden.
- 3 Dachaufbauten (Dacheinschnitte, Dachaufbauten und liegende Fenster) dürfen pro zusammenhängende Dachfläche höchstens 2/5 der Dachlänge und max. 1.40 m Höhe betragen. Die Dachaufbauten dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Bei Dächern mit grösserer Neigung (26 bis 32° a.T.) können Dachaufbauten bis max. 1.60 m über die Dachhaut ragen. Ein Anspruch auf diese Höchstwerte besteht nicht.
- 4 Bei Sonnenenergienutzungsanlagen in der Dorfkern- und Dorfzone kann die Baubehörde für Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen sowie bei An- und Nebenbauten Abweichungen von der Vorschrift der minimalen und maximalen Dachneigung zulassen. Die Abweichungen können von der Baubehörde gewährt werden, wenn die entsprechende Lösung architektonisch sorgfältig geplant wird und die vorgesehene Dachart sich gut ins vorherrschende Ortsbild einfügt.

Reklamen und Antennen

Art. 44

- 1 Plakate dürfen im Freien nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatewänden angebracht werden. Andere Reklamen, mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte und Dienstleistungen zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Ort- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Für jedes Haus darf höchstens eine Aussenantenne erstellt werden. Es sind nach Möglichkeit Gemeinschaftsantennen oder solche im Innern des Hauses zu erstellen.
- 3 Vorbehalten bleiben die Rechte von ordnungsgemässen Sende- und Empfangskonzessionären, deren Antennen nicht durch Gemeinschaftsantennen ersetzt werden können.

Zäune und Einfriedungen

Art. 45

- 1 Zäune und Einfriedungen längs Strassen sind so zu gestalten, dass sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind untersagt.

Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 46

Art. 78 KRG ist unmittelbar anwendbar

Öffentlicher Luftraum

Art. 47

- 1 Die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone, Vordächer, Fensterläden, Firmenschilder usw. bedarf der Bewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Art. 13 bleibt vorbehalten.

Öffentlicher Grund

Art. 48

- 1 Die Benützung des öffentlichen Grundes für das Aufstellen von Gerüsten oder der Deponierung von Material ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes gestattet.
- 2 Es ist untersagt, Dachwasser, Jauche oder Abwasser auf öffentliche Strassen, Wege, Plätze oder Trottoirs abfliessen zu lassen oder abzuleiten.
- 3 Wo sich die Traufseite von Gebäuden der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.

Benützung von Privateigentum

Art. 49

- 1 Die Gemeinde ist ermächtigt, nach Rücksprache mit den Grundeigentümern auf privatem Grund Hydranten, Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern usw. entschädigungslos anzubringen.

Lagerplätze**Art. 50¹**

- 1 Auf Lagerplätzen dürfen Materialien wie unverschmutztes Aushubmaterial, Baumaterialien, Holz, Siloballen, Baumaschinen, Fahrzeuge und Geräte zwischengelagert werden.
- 2 Das Lagern von Abfällen und von giftigen Substanzen ist nicht zulässig.
- 3 Lagerplätze dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 4 Der Gemeindevorstand bezeichnet die Lagerplätze und lässt sie soweit erforderlich von den zuständigen kantonalen Stellen genehmigen.
- 5 Die Gemeinde ist befugt, für die Benützung der öffentlichen Lagerplätze Gebühren zu erheben. Der Gemeindevorstand erlässt ein Gebührenreglement.

Befristete Zeltplätze**Art. 51**

- 1 Organisierte Zeltlager sind mit Bewilligung des Gemeindevorstandes möglich.

V ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zonen der Grundnutzung

Dorfkernzone**Art. 52**

- 1 In der Dorfkernzone haben sich die Bauten in Bezug auf Baukörper, Dachform, Giebelständigkeit, Material und Farbe der Umgebung anzupassen. Dabei soll der Charakter der bestehenden Dorfanlage möglichst erhalten bleiben.
- 2 Es sind nur mässig störende Betriebe zulässig.
- 3 Allfällige Gestaltungsauflagen richten sich nach Art. 84.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 1023 vom 9. Juli 2002

Kernzone Bahnhof

Art. 52a¹

- 1 Die Kernzone Bahnhof ist für Dienstleistungs- (inkl. Detailhandel) und Gastgewerbebetriebe sowie für betrieblich notwendige Bauten und Anlagen der Eisenbahn und der Busbetriebe bestimmt. Wohnräume sind nur in den Obergeschossen zulässig. Nebenräume (wie Veloräume etc.) von Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss zulässig.
- 2 Neue Gebäude (Bauten und Ersatzbauten), die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan durch Baulinien abgegrenzten Baufeldes mit unbeschränkter Gebäudelänge und -breite (Baulinie) zu erstellen. Innerhalb des Baufeldes ist die Gebäudelänge frei.

Die Gebäude dürfen die maximale Höhenkote von 669.85 m ü. M. nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Dachaufbauten etc. im Rahmen von Art. 43 Baugesetz.

- 3 Für die Gestaltung gilt das Richtprojekt als Richtlinie. Es sind nur begrünte oder mit Solarenergieanlagen versehene Flachdächer zulässig.
- 4 Ausserhalb des Baufelds mit unbeschränkter Gebäudelänge und -breite (Baulinie) sind im Baufeld «Parkierungsbereich» nur Parkieranlagen sowie die dazu notwendigen Infrastrukturanlagen (Kleinbauten ohne Hauptnutzfläche wie Unterstände und dergleichen mit einer maximalen Gebäudehöhe von max. 5.0 m) zulässig. Die Gebäudelänge und die Dachgestaltung dieser Kleinbauten ist nach architektonischen Kriterien frei.

Unterirdische Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden nicht überragen, sind gestattet.

- 5 Im Bereich «Haltekante Bus» ist nach Weisung der Gemeinde die notwendige Fläche zur Realisierung von öffentlichen Bushaltestellen inkl. Halteketten zur Verfügung zu stellen. Der Bereich darf von Gebäuden oder Gebäudeteilen ab einer Mindesthöhe über dem Strassenniveau von 3.8 m überkragt werden.
- 6 Die Baubehörde kann die nachzuweisende Anzahl Parkplätze im Rahmen von Art. 41 Baugesetz um maximal 1/3 reduzieren. Dazu ist ein durch ein Fachbüro erarbeitetes Mobilitätskonzept einzureichen, in welchem die reduzierte Nutzung von Motorfahrzeugen aufgezeigt und begründet wird. Das Mobilitätskonzept wird im Grundbuch angemerkt.
- 7 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Bauberatung bei.
- 8 Die Umzonung in die Kernzone Bahnhof unterliegt einer Mehrwertabgabe von 30% des Mehrwerts. Die Abgabe wird vertraglich vereinbart. Anstelle von Geldleistungen können auch andere angemessene Leistungen vereinbart werden.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 930 vom 04. Dezember 2023

Dorfzone

Art. 53

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neu- und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen. Die ortsüblichen Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudevolumen sind auch bei Quartierplanungen zu beachten.

Wohnzonen

Art. 54

- 1 In den Wohnzonen sind neben Wohnbauten auch nicht störende Betriebe zugelassen.

Wohn- und Gewerbezone 1

Art. 55

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone 1 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist und die Wohnfläche 70% der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Wohn- und Gewerbezone 2

Art. 56

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone 2 ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnbauten sind gestattet.
- 2 Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist und die Wohnfläche 30% der Gewerbefläche nicht überschreitet. Bei Kleinbetrieben (Gewerbefläche <450 m²) kann der Gemeindevorstand die Wohnfläche auf max. 200 m² erhöhen. Bestehende Wohnbauten dürfen angemessen erweitert werden.

Generelle Nutzungsbeschränkung für Dorfkern-, Dorf- und Wohnzonen **Art. 56A¹**

- 1 In der Dorfkernzone, der Dorfzone und den Wohnzonen W2 – W4 werden keine Betriebe zugelassen, die geeignet sind, das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft zu beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig zu beeinflussen. Untersagt sind sowohl materiell wie ideell störende Betriebe

Gewerbe- und Wohnzone 3 **Art. 56B²**

- 1 Die Gewerbe- und Wohnzone 3 ist für Gewerbe, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnzwecke bestimmt. Untergeordnet sind zudem Kultur- und Sportnutzungen zulässig. Die Kultur- und Sportnutzung darf insgesamt 40% der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung nicht überschreiten. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sowie die Kultur- und Sportnutzungen sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.³
- 2 Wohnnutzungen sind nur in Form eines Attikageschosses von Gewerbebauten gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig. Die Bruttogeschosfläche der Wohnnutzung darf ferner 10% der anrechenbaren Landfläche gemäss Art. 75 nicht überschreiten.
- 3 Abgrabungen des gewachsenen Terrains bis auf das Niveau angrenzender Grundstücke bzw. das Niveau der Nationalstrasse A28 sind zulässig. Die Bemessung der Gebäudehöhe erfolgt in jedem Fall ab gewachsenem Terrain.
- 4 Der Gemeindevorstand kann bei guter Gestaltung und Nachweis eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sowie einer Beurteilung der Bauberatung eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um max. 3.50 m gestatten.

Industriezone **Art. 57**

- 1 Die Industriezone ist für Produktion- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.⁴
- 2 Untergeordnet angegliederte Fabrikläden sind zulässig. Eigenständiger Detailhandel ist nur im Gebiet «Ascherapark» zulässig.³
- 3 Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 965 vom 29. September 2009

² Genehmigt durch RB Nr. 985 vom 15. Oktober 2013

³ Genehmigt durch RB Nr. 3 vom 10. Januar 2023

⁴ Genehmigt durch RB Nr. 1104 vom 19. Dezember 2017

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 58

- 1 Diese Zone ist bestimmt für öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen. Andere Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.
- 2 Für die Übernahme privater Grundstücke durch die Gemeinde gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.
- 3 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber Abstände von 2.50m bzw. 5.00 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Zone für öffentliche Anlagen

Art. 59

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber Abstände von 2.50 m bzw. 5.00 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Kiesaufbereitungszone

Art. 60

- 1 Die Kiesaufbereitungszone dient der geordneten Aufbereitung und Lagerung von Steinen, Kies und Sand.
- 2 Die Erstellung einer Betonaufbereitungsanlage und dazugehörige Anlageteile sowie das Parkieren von betriebsnotwendigen Fahrzeugen ist erlaubt. Offene Überdachungen zum Schutz des Lagergutes sind ebenfalls gestattet.
- 3 Das Lagern von Abfällen und von giftigen Substanzen ist nicht zulässig.

AbfallbewirtschaftungszoneArt. 61¹

- 1 Die Abfallbewirtschaftungszone dient der Aufbereitung von Bauschutt, der die Anforderungen gemäss Anhang 1 Ziff. 12 der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) erfüllt. Die Lagerung, Sortierung und Aufbereitung von anderen Abfällen ist nicht gestattet. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die Abfallbewirtschaftung notwendig sind.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 1023 vom 9. Juli 2002 mit der Präzisierung, dass in der Abfallbewirtschaftungszone nur die Aufbereitung von Bauschutt, der die Anforderungen gemäss Anhang 1 Ziff. 12 der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) erfüllt, zulässig ist. Die Lagerung, Sortierung und Aufbereitung von anderen Abfällen ist nicht gestattet.

- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m bzw. 5.00 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Landwirtschaftszone

Art. 62

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst das für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau geeignete und für diese Zwecke zu erhaltende Land.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Der Gemeindevorstand trifft die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Forstwirtschaftszone

Art. 63

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Naturschutzzone

Art. 64

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz bedrohter Pflanzen und Tierarten und die Erhaltung und Pflege ihrer Lebensräume.
- 2 Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, welche dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Bauten und Anlagen sind untersagt. Erlaubt sind Massnahmen zur ökologischen Aufwertung oder Wiederherstellung (Revitalisierungen).
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung. Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegemassnahmen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 65

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

2. Überlagerte Nutzungen

Grundwasser- und Quellschutzzonen

Art. 66

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung.
- 2 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf nach den Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung für jede ausgeschiedene Schutzzone einen besonderen Schutz-zonenplan mit den zugehörigen Vorschriften.
- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auf-lagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung. Im Fassungs-bereich ist der Weidgang ver-boten. Ausserdem sind nur Gründüngungen gestattet.

Gefahrenzonen

Art. 67

Art. 38 KRG ist unmittelbar anwendbar

Freihaltezone

Art. 68

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, die zum Schutze des Orts- und Land-schaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässeruferrn und Waldrän-dern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs-und Freiflächen im und um das Baugebiet mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

LandschaftsschutzzonenArt. 69¹

- 1 Die Landschaftsschutzzonen umfassen Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 In Landschaftsschutzzonen sind neue Bauten und Anlagen, die dem Schutzzweck entgegenstehen, nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, die der Revitalisierung oder Aufwertung und der Gefahrenabwehr dienen sowie Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung notwendig sind und für die ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert, innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert und nach Zerstörung in gleicher Grösse wieder aufgebaut werden. Ferner sind vollständige Zweckänderungen von landwirtschaftlichen Wohnnutzungen zu landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen sowie von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen gestattet.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Materialabbauzone

Art. 70

- 1 Die Materialabbauzone dient der Materialentnahme für die Verbesserung und Erneuerung von Land- und Forstwirtschaftsstrassen
- 2 Die Abbauflächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialentnahme erforderlich sind. Für grössere Abbauvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

MaterialablagerungszoneArt. 71²

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- 2 Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 1450 vom 14. Oktober 2003

² Genehmigt durch RB Nr. 1023 vom 9. Juli 2002 mit der Präzisierung, dass für Verwertungen nur dann eine nutzungsplanerische Voraussetzung geschaffen werden muss, wenn der Verwertungsbetrieb länger als sechs Jahre dauert oder wenn das Verwertungsvolumen mehr als 10'000 m³ umfasst.

- 3 Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umwelt für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale dienen.

Lagerzone

Art. 72¹

- 1 Die Lagerzone dient der temporären Lagerung von unverschmutztem Aushubmaterial, Baumaterialien, Holz und dergleichen. Nicht erlaubt ist die Lagerung von giftigen Substanzen und Abfällen. Im Übrigen gelten der Vorschriften zu Lagerplätzen gemäss Art. 50 BauG sinngemäss.

Deponiezone

Art. 73

- 1 Die Deponiezone umfasst die Fläche, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie bestimmt ist. In der Deponiezone dürfen nur die auf dem vorgesehenen Deponietyp zulässigen Abfälle abgelagert werden. Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie oder der Abfalltrennung dienen, können für die Dauer des Betriebes bewilligt werden.
- 2 Die von der Deponiezone erfassten Flächen sind nach Abschluss entsprechend der Nutzung im Zonenplan wiederherzustellen.
- 3 Der Gemeindevorstand legt mittels Plan und Vorschriften die Deponieetappen, den Umfang der vorzunehmenden Deponie, die Gestaltung des Terrains nach Abschluss der Deponie, den zeitlichen Ablauf sowie die übrigen Massnahmen fest.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umwelt.

3. Besondere Bauvorschriften

Zonenschema

Art. 74²

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 1023 vom 9. Juli 2002

² Zonenschema mit Verweisen genehmigt durch RB Nr. 1450 vom 14. Oktober 2003

- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer und die 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.

Zone	max. Gebäudehöhe	min. Grenzabstand klein / gross	max. Gebäudelänge	Ausnutzungsziffer	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	max. Emissionen
Dorfkernzone ⁸⁾	10.10 ¹⁾	2.5 / 2.5	30.00 ⁵⁾	-	III	mässig störend
Kernzone Bahnhof ¹	- ⁹⁾	- ⁹⁾	- ⁹⁾	-	III	mässig störend
Dorfzone ⁸⁾	7.40 ³⁾	2.5 / 2.5	15.00 ^{3, 4)}	-	III	mässig störend
Wohnzone 2I	7.40	3 / 6	20.00	0.50	II	nicht störend
Wohnzone 3	8.50	4 / 8	24.00	0.65	II	nicht störend
Wohnzone 4	12.80	5 / 10	30.00	0.85	II	nicht störend
Wohn- und Gewerbezone 1	10.10	4 / 8	24.00	0.65	III	mässig störend
Wohn- und Gewerbezone 2	10.10	5	40.00 ⁶⁾	- ⁷⁾	III	mässig störend
Gewerbe- und Wohnzone 3 ²	12.80	4 / 8	-	-	III	mässig störend
Industriezone	12.80	5	50.00		IV	stark störend
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen					II/III ²⁾	nicht störend/ mässig störend
Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet		5			II ²⁾ / III	nicht störend/ mässig störend

- ¹⁾ Die Gebäudehöhe darf um 1.00 m erhöht werden, wenn keine Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie grossflächige Dachfenster erstellt werden und das Gebäude max. 4-geschossig in Erscheinung tritt.
- ²⁾ Für einzelne Gebiete gemäss Zonenplan
- ³⁾ Sofern bei Landwirtschaftsbauten (Ställe) der Nachweis der guten Gestaltung und der guten Einfügung in den Kontext erbracht wird, kann der Gemeindevorstand die zulässige max. Gebäudehöhe sowie max. Gebäudelänge erhöhen.
- ⁴⁾ Die Gebäudetiefe darf 12.00 m nicht übertreffen. Beim Zusammenbau von Einzelbauten kann die zulässige Gebäudelänge um 10.00 m überschritten werden. Weitere Abweichungen von den Gebäudemassen (Länge/Breite) um maximal 10.00 m sind nur gestützt auf Art. 84 Abs. 1 und 2 zulässig.
- ⁵⁾ Beim Zusammenbau von Einzelbauten kann die zulässige Gebäudelänge um 10.00 m überschritten werden.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 930 vom 04. Dezember 2023

² Genehmigt durch RB Nr. 985 vom 15. Oktober 2013

- 6) Die Gebäudetiefe darf 20.00 m nicht übertreffen.
- 7) Für die Parzellen Nr. 302 und Nr. 1348 erfolgt die Festlegung des Nutzungsmasses und die Definition der Bauweise im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes (GGP).
- 8) Es besteht kein Anspruch auf die maximale Gebäudelänge.
- 9) Es gilt Art. 52a Baugesetz

Ausnützungsziffer

Art. 75

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

- 2 Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.
- 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 32 cm. Bei Zugängen und Abgängen in Untergeschossen ist nur eine Treppenanlage einzurechnen.
- 4 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 5 Nicht angerechnet werden:
 1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen Heizung und Kellerräume etc.
 2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
 5. Wintergärten bis max. 15 m² pro Wohneinheit
- 6 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückseile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im gene-
rellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausge-
schiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 76

- 1 Der Gemeindevorstand kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Zone zulassen. Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen in Quartierplänen.
- 2 Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnützung eines andern ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 77

Art. 75 – 77 KRG und Art. 37 KRVO sind unmittelbar anwendbar

- 3 Der grosse Grenzabstand ist bei der Vorderfassade oder der nach Süden gerichteten Hauptfassade, der kleine Grenzabstand bei den übrigen Fassaden einzuhalten. In Zweifelsfällen entscheidet der Gemeindevorstand.

An- und Nebenbauten

Art. 78

- 1 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten bis 3.00 m Gebäudehöhe und weniger als 55 m² Grundfläche, welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m.
- 2 Weist sich der Bauherr über ein Näherbaurecht aus, können solche Bauten an die Grenze gestellt werden, sofern keine feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften oder Versorgungs- und Erschliessungspläne entgegenstehen.

Reduzierte Grenzabstände

Art. 79

Art. 77 KRG ist unmittelbar anwendbar

Zusammenbau, Grenzbaurecht

Art. 80

- 1 Der Gemeindevorstand kann das Zusammenbauen bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestatten, wenn:
 - a) An eine bestehende Brandmauer angebaut oder die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden,
 - b) bei einseitigem Grenzbau die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dieser sich überdies verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen.

Beides ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

- 2 Wird nur einseitig an die Grenze gebaut, sind bei dem zuerst erstellten Bau die Abstände unter Berücksichtigung der Gebäudelänge so einzuhalten, wie wenn das Gebäude auf dem Nachbargrundstück auch schon stünde.
- 3 Die an die Grenze gestellte Gebäudeseite ist als Brandmauer auszuführen. Freistehende Brandmauern sind gefällig zu verputzen.

Gebäudehöhe

Art. 81

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel des Masses aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Kante der Dachhaut. Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.

Gebäudelänge

Art. 82

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasst.
- 2 Anbauten gemäss Art. 78 sind nur mitzurechnen, wenn durch sie Baukörper verbunden werden, die unter sich weniger als den zonengemässen Abstand aufweisen.
- 3 Wird die Fassade teilweise zurückversetzt (min. Rücksprung 3.00 m), so reduziert sich die massgebende Gebäudelänge um das Mass der Rücksprünge.

Geschlossene Bauweise

Art. 83¹

- 1 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.
- 2 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.
- 3 Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 1450 vom 14. Oktober 20003

- 4 Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.
- 5 Geschlossene Bauweise ist in der Dorfkernzone sowie im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zulässig.

Ortsbildschutzbereich und Bereich für Strassenraumgestaltung
Bereich «eingeschossige An- und Nebenbauten»

Art. 84¹

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereich sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen.
- 2 An-, Um- und Neubauten sowie Umgebung haben sich in Bezug auf Grösse (Korngrösse), Form (Kubus) und Stellung an die in der Umgebung überwiegend vorkommende Bauweise der jeweiligen Nutzungszone anzupassen. Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Der Gemeindevorstand entscheidet über allfällige Auflagen. Er holt dazu eine Stellungnahme des Bauberaters oder der Kantonalen Denkmalpflege ein.
- 3 Im Bereich für Strassenraumgestaltung gemäss Generellem Gestaltungsplan (Abstand 0.50 bis 5.00 m von der Strassengrenze) haben Neu-, Um-, Anbauten und die Umgebungsgestaltung den Strassen-, Gassen- und Platzraum mitzugestalten. Die strassenbezogene Fassade der Hauptbaute muss mindestens teilweise innerhalb des Bereiches für Strassenraumgestaltung gestellt werden. Der Gemeindevorstand entscheidet über allfällige Auflagen. Er holt dazu eine Stellungnahme des Bauberaters oder der Kantonalen Denkmalpflege ein. Grössere Abstände können in Ausnahmefällen bewilligt werden, sind jedoch zu begründen.
- 4 Im Bereich {eingeschossige An und Nebenbauten- gemäss Generellem Gestaltungsplan sind nur eingeschossige An- und Nebenbauten, die keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, die Gebäudehöhe von 3.00 m und die Firsthöhe von 4.00 m sowie eine max. Gebäudegrundfläche von 300 m² nicht übertreffen, zulässig.²

¹ Genehmigt durch RB Nr. 1450 vom 14. Oktober 2003

² Genehmigt durch RB Nr. 941 vom 25. Oktober 2016

Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte, zu erhaltenden Feldgehölze **Art. 85**

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten schützenswerten Naturobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 3 Die zu erhaltenden Feldgehölze gemäss Generellen Gestaltungsplan dürfen im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeschnitten, jedoch nicht gerodet werden.
- 4 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung der geschützten Objekte.

VI BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Unmittelbar anwendbar sind für
das Baubewilligungsverfahren Art 86 – 96 KRG und Art. 41 – 51 KRVO; für
die Koordination Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO und für
die Baukontrollen Art. 60 – 61 KRVO

Baubewilligungspflicht **Art. 86**

Art. 86 KRG und Art. 40 KRVO sind unmittelbar anwendbar; siehe Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder Bauvorhaben im Meldeverfahren

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

~~**Befreiung von der Bewilligungspflicht**~~ ~~**Art. 87**~~

Planbeilagen **Art. 88**

Gemäss Art. 42 KRVO

- 1 Dem Baugesuch sind die zum Verständnis des Baugesuches notwendigen Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen, nämlich:
 - a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung mindestens im Massstab 1:2000 mit Einzeichnung der Zufahrt und aller Anschlussleitungen sowie der Grundstücksfläche, der Parzellennummer, der Grenzabstände und der versicherter Höhenbezugspunkt

- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und des Dachstockes 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden und Fensterflächen sowie Zweckbestimmung der Räume
 - c) Pläne sämtlicher Fassaden 1:100 inkl. alter und neuer Geländeverlauf
 - d) Querschnitt durch das Gebäude 1:100 mit eingeschriebenen Stockwerkshöhen und Angaben über Strassenhöhen sowie alten und neuen Terrainhöhen
 - e) Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über Bauausführung, Material und Farbe, Kostenschätzung
 - f) Berechnung der Ausnützungsziffer und der Baukubatur
 - g) Nachweis der Energienutzung gemäss Energiegesetz
 - h) Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften
 - i) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen
 - j) Der Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone
 - k) Angaben über Wasser- und Abwasseranschlüsse
 - l) Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser
 - m) Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen: Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften
 - n) Bei Bauvorhaben in lärmvorbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften
 - o) Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für eine Grundwasserabsenkung oder eine Grundwasserentnahme sowie für Bewilligungen von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- und Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umwelt auf amtlichem Formular
 - p) Allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen
- 2 Der Gemeindevorstand kann zusätzliche Unterlagen wie statische Berechnungen, Modelle usw. verlangen.
- 3 Je nach Bauvorhaben kann der Gemeindevorstand auf einzelne Planunterlagen verzichten.

Baugespann Art. 89

Publikation und Einsprachen Art. 90

<u>Vereinfachtes Verfahren</u>	<u>Art. 91</u>
<u>Vorentscheid</u>	<u>Art. 92</u>
<u>Baubescheid</u>	<u>Art. 93</u>
<u>Bedingungen, Auflagen und Reverse</u>	<u>Art. 94</u>
<u>Baubeginn</u>	<u>Art. 95</u>
<u>Baufristen</u>	<u>Art. 96</u>
<u>Baukontrolle, Schnurgerüst, Bauabnahme</u>	<u>Art. 97</u>
<u>Abweichung von bewilligten Plänen</u>	<u>Art. 98</u>

Verfahrenskosten	Art. 98A ¹
------------------	-----------------------

- 1 Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden Gebühren erhoben, die sich nach dem Aufwand der Behörde, der Schwierigkeit des Falles und dem wirtschaftlichen Umfang des Baugesuchs richten.
- 2 Die Gebühr besteht aus der Staatsgebühr, einer Kanzleigebür und dem Ersatz von Barauslagen. Die Staatsgebühr liegt zwischen Fr. 70.00 und Fr. 20'000.00. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr entsprechend erhöht werden. Der Gebührenrahmen wird alle fünf Jahre der Teuerung angepasst.
- 3 Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenverordnung.

<u>Behandlungsgebühr</u>	<u>Art. 99</u>
--------------------------	----------------

VII VERANTWORTLICHKEITS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit	Art. 100
--------------------	----------

Art. 93 KRG ist unmittelbar anwendbar

Strafbestimmungen	Art. 101
-------------------	----------

Art. 95 KRG ist unmittelbar anwendbar

¹ Genehmigt durch RB Nr. 362 vom 20. April 2009

Vollstreckung

Art. 102

Art. 73/3 und 79/4 KRG ist unmittelbar anwendbar

Rechtsmittel

Art. 103

Art. 100 – 104 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 1 Anfechtbare, mitteilungspflichtige Beschlüsse und Verfügungen sind vom Gemeindepräsidenten und vom Aktuar zu unterzeichnen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

VIII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Ausführungsbestimmungen

Art. 104

- 1 Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Gesetze Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

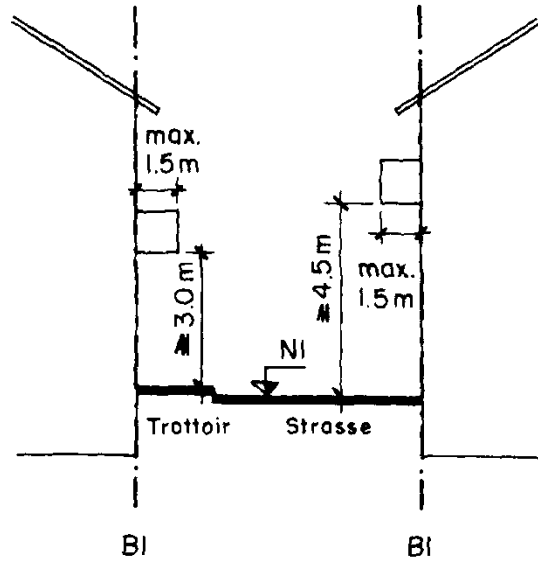
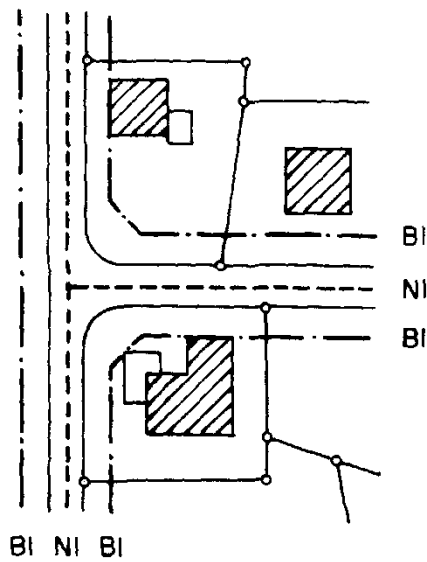
Inkrafttreten

Art. 105

- 1 Dieses Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anzuwenden, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Baugesetzes werden sämtliche widersprechenden Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 31. Mai 1985 inklusive den Änderungen vom 8. April 1988, 31. Mai 1991 und 8. Mai 1992 ausser Kraft gesetzt.

ANHANG ZUM BAUGESETZ

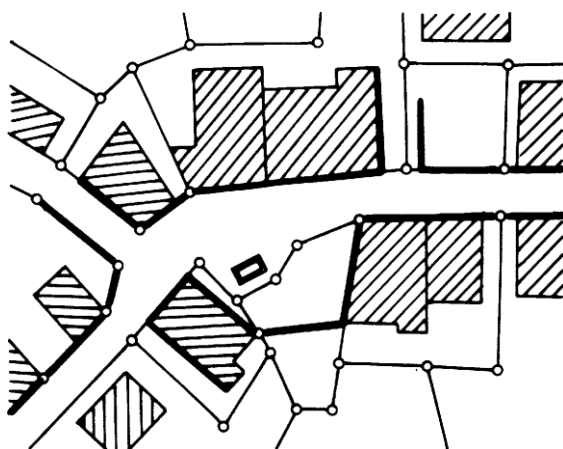
Art. 13 Bau- und Niveaulinien



BI = Baulinie

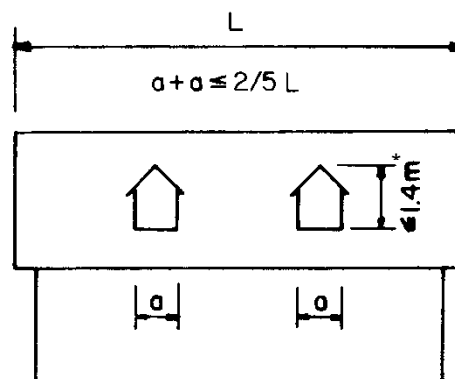
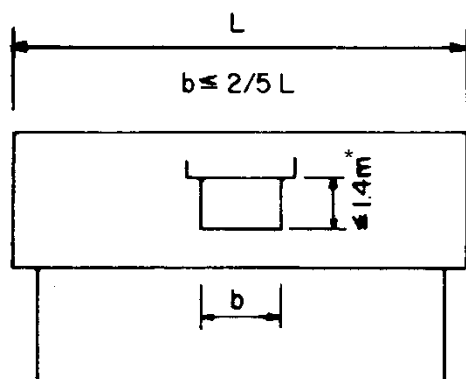
NI = Niveaulinie

Art. 14 Baugestaltungslinien



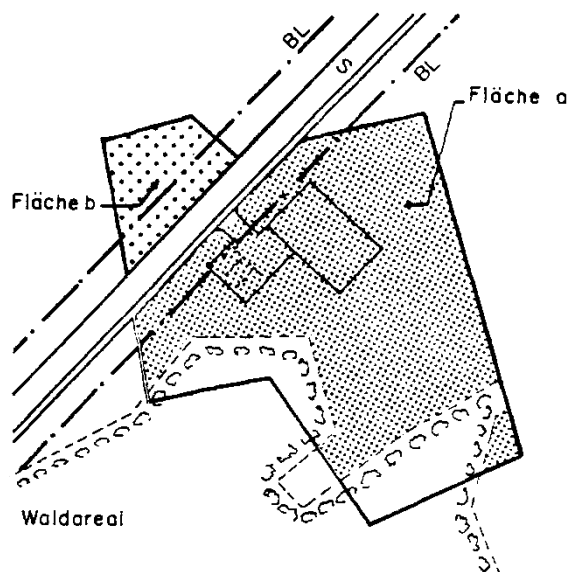
— Baugestaltungslinie

Art. 43 Dachvorschriften



*Dachneigung > 26 bis 32° a.T.: $\leq 1.60 m$

Art. 75 Ausnutzungsziffer



S = Fahrbahn- und Trottoirflächen im Eigentum der Gemeinde

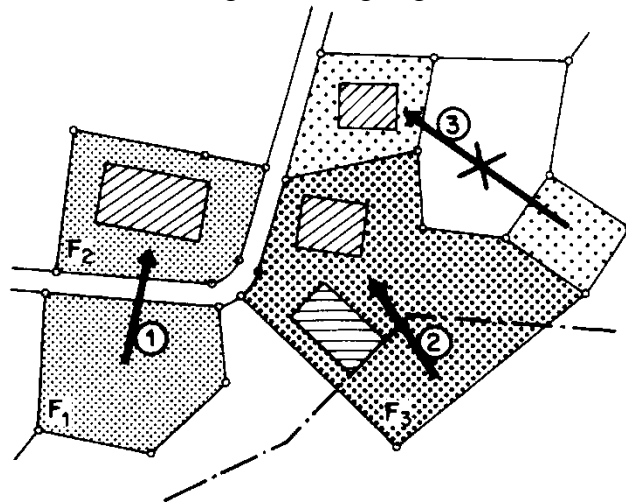
 anrechenbare Grundstücksfläche

 anrechenbare Grundstücksfläche infolge Nutzungsübertragung

a + b = anrechenbare Grundstücksfläche

BL = Baulinie

Art. 76 Nutzungsübertragung und Parzellierung



BEISPIEL 1

Nutzungstransport zwischen angrenzendem bzw. durch Strassenparzellen getrenntem Grundstück

$F_1 = 960 \text{ m}^2$ $F_2 = 800 \text{ m}^2$ $AZ = 0.50$

Auf Parzelle F_2 überbaubare Bruttogeschossfläche (BGF): 880 m^2

BEISPIEL 2

Nutzungstransport innerhalb der Parzelle F_3

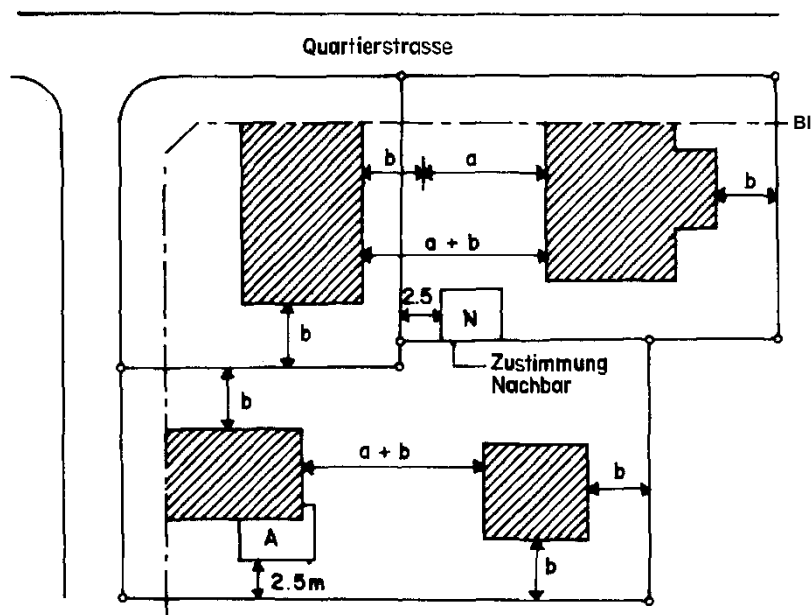
$F_3 = 3700 \text{ m}^2$ $AZ = 0.50$

Auf Parzelle F_3 überbaubare Bruttogeschossfläche (BGF): 1850 m^2

BEISPIEL 3

Nicht erlaubter Nutzungstransport

Art. 77 Grenz- und Gebäudeabstand



N = Nebensbau (Art. 78)

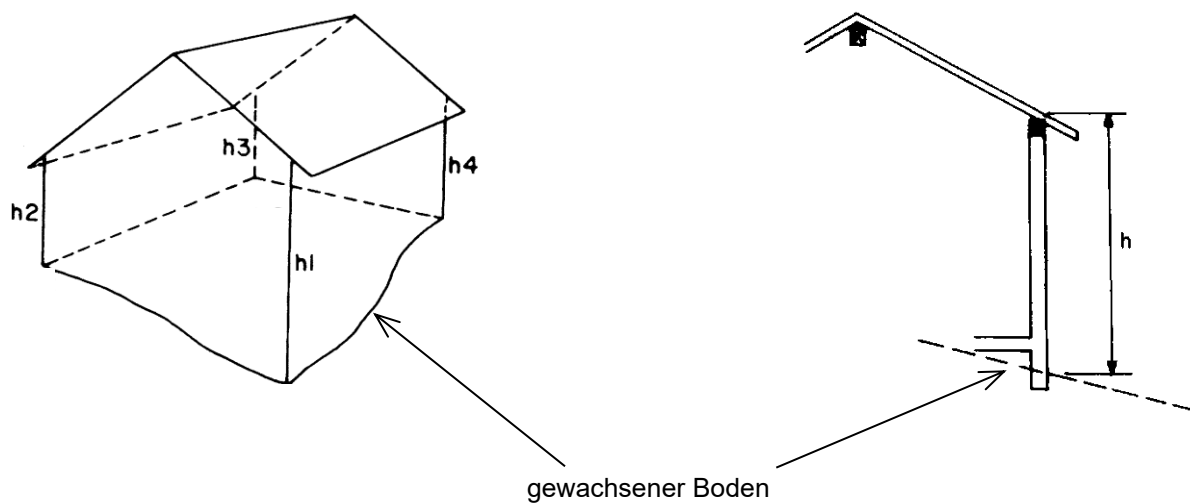
A = Anbau (Art. 78)

a, b = Grenzabstände

a + b = Gebäudeabstände

BI = Baulinie

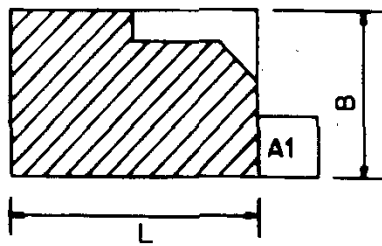
Art. 81 Gebäudehöhe



GH = Gebäudehöhe

$$GH = \frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

Art. 82 Gebäudelänge



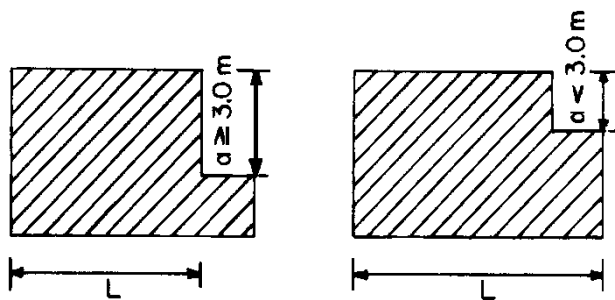
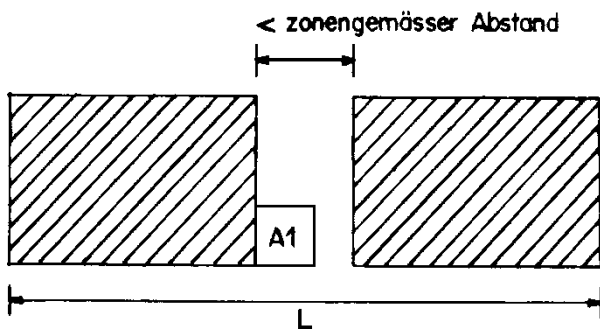
L = massgebende Gebäudelänge

B = Gebäudebreite

LxB = kleinstes das Gebäude begrenzendes Rechteck

A1 = Anbaute

a = Rücksprung



Bauvorhaben ohne Baubewilligung

1 Folgende Bauvorhaben bedürfen keiner Bewilligung (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO):

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;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
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;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
13. technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
14. Sicherheitsvorrichtungen wie
 - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
 - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheitsgeländer;
18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;
20. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;
22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.

Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehenen Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Mensch und Tieren dienen sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer und Moorbiotope gefährden könnten.

Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen.

Bauten und Anlagen gemäss Ziffer 7, 19 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.

- 2 Alle anderen als in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) sind zu melden und erfordern eine Baubewilligung der Baubehörde.
- 3 Für alle, der ordentlichen Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist dem Bauamt ein Baugesuch in drei Exemplaren (innerhalb der Bauzonen) bzw. in fünf Exemplaren (ausserhalb der Bauzonen) einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

Bauvorhaben im Meldeverfahren

- 1 Nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) unterliegen dem Meldeverfahren:
 2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
 6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kinderspielplätze,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
 9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 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 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
 17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal zwei Monate eingerichtet werden;
- 2 Meldepflichtige Bauvorhaben werden im Meldeverfahren gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung behandelt.