

# Baugesetz

---

## der Gemeinde Tamins

### **Totalrevision:**

**Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. August 2008  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 315 vom 31. März 2009**

### **Teilrevision (Art. 19, 20):**

**Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 753 vom 25. August 2015**

### **Teilrevision (Art. 29, 57a):**

**Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2016  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 992 vom 15. November 2016**

# Inhaltsverzeichnis

|   |         |           |
|---|---------|-----------|
| <b>I. Allgemeines</b>                     |         | <b>4</b>  |
| Geltungsbereich und Zweck                 | Art. 1  | 4         |
| Regionale Zusammenarbeit                  | Art. 2  | 4         |
| Boden- und Baulandpolitik                 | Art. 3  | 4         |
| Baubehörde                                | Art. 4  | 5         |
| Baukommission                             | Art. 5  | 5         |
| Bauberatung                               | Art. 6  | 5         |
| <b>II. Grundordnung</b>                   |         | <b>6</b>  |
| Zuständigkeit                             | Art. 7  | 6         |
| Festlegungen                              | Art. 8  | 6         |
| Grundsatz                                 | Art. 9  | 7         |
| Hofstattrecht                             | Art. 10 | 8         |
| Zonenschema                               | Art. 11 | 8         |
| Ausnützungsziffer                         | Art. 12 | 9         |
| Nutzungsübertragung                       | Art. 13 | 10        |
| Gebäude- und Firsthöhe                    | Art. 14 | 10        |
| Gebäudelänge                              | Art. 15 | 11        |
| Grenz- und Gebäudeabstand                 | Art. 16 | 11        |
| Dorfkernzone                              | Art. 17 | 12        |
| Wohnzone                                  | Art. 18 | 13        |
| Wohn-Gewerbezone                          | Art. 19 | 13        |
| Gewerbezone                               | Art. 20 | 13        |
| Trockenstandortszone                      | Art. 21 | 13        |
| Zone für landwirtschaftliche Bauten       | Art. 22 | 14        |
| Kompostierzone                            | Art. 23 | 14        |
| Ortsbildschutzzone                        | Art. 24 | 14        |
| Festlegungen                              | Art. 25 | 15        |
| Baugestaltungslinien                      | Art. 26 | 15        |
| Wertvolle Natur- und Kulturobjekte        | Art. 27 | 15        |
| Festlegungen                              | Art. 28 | 16        |
| Perimeter für Gemeinschaftsparkieranlagen | Art. 29 | 17        |
| Allgemeines                               | Art. 30 | 18        |
| Sammel- und Erschliessungsstrassen        | Art. 31 | 18        |
| Fuss- und Wanderwege                      | Art. 32 | 19        |
| Wirtschaftswege                           | Art. 33 | 19        |
| Öffentliche Parkieranlagen                | Art. 34 | 19        |
| Versorgungs- und Entsorgungsanlagen       | Art. 35 | 20        |
| Folgeplanung                              | Art. 36 | 20        |
| <b>III. Kommunale Bauvorschriften</b>     |         | <b>21</b> |
| Meldeverfahren                            | Art. 37 | 21        |
| Baugesuch                                 | Art. 38 | 21        |
| Revers                                    | Art. 39 | 23        |
| Kinderspielplätze                         | Art. 40 | 24        |
| Wohnhygiene                               | Art. 41 | 24        |

|  |          |           |
|--|----------|-----------|
| Vorkehren bei Bauarbeiten                          | Art. 42  | 24        |
| Dächer   | Art. 43  | 25        |
| An- und Nebenbauten                                | Art. 44  | 25        |
| Energieanlagen                                     | Art. 45  | 26        |
| Einfriedungen und Pflanzen                         | Art. 46  | 26        |
| Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern        | Art. 47  | 26        |
| Reklamen und Hinweistafeln                         | Art. 48  | 27        |
| Antennen   | Art. 49  | 27        |
| Verkehrssicherheit                                 | Art. 50  | 27        |
| Zu- und Ausfahrten                                 | Art. 51  | 27        |
| Pflichtplätze für Motorfahrzeuge                   | Art. 52  | 28        |
| Ersatzabgabe für Autoabstellplätze                 | Art. 53  | 29        |
| Werkleitungen                                      | Art. 54  | 29        |
| Abwässer   | Art. 55  | 29        |
| Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums     | Art. 56  | 30        |
| Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke | Art. 57  | 30        |
| Temporäre Anker                                    | Art. 57a | 30        |
| <b>IV. Erschliessungsordnung</b>                   |          | <b>31</b> |
| Erschliessungsreglemente                           | Art. 58  | 31        |
| Erschliessungsprogramm                             | Art. 59  | 31        |
| Strassennamen                                      | Art. 60  | 32        |
| Generelle Projekte und Bauprojekte                 | Art. 61  | 32        |
| Ausführung   | Art. 62  | 32        |
| Betrieb, Unterhalt und Erneuerung                  | Art. 63  | 32        |
| Allgemeines  | Art. 64  | 33        |
| Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung | Art. 65  | 33        |
| Übernahme durch die Gemeinde                       | Art. 66  | 33        |
| Sanierungsplanungen                                | Art. 67  | 34        |
| <b>V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>        |          | <b>35</b> |
| Vollzug  | Art. 68  | 35        |
| Rechtsmittel                                       | Art. 69  | 35        |
| Inkrafttreten                                      | Art. 70  | 36        |
| <b>Stichwortverzeichnis</b>                        |          | <b>37</b> |

# I. Allgemeines

## Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums 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 Der Gemeindevorstand arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Er wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Er kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Der Gemeindevorstand stimmt seine Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

## 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 Der Gemeindevorstand kann den Erwerb und die Veräusserung von Boden bis zu dem in der Gemeindeverfassung festgesetzten Betrag (UB) beschliessen. Dieser Betrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA, Stand November 2006, d.h. 112.3 Punkte (Basis Mai 1993 = 100 Punkte). Er ist jährlich auf den 1. Januar nach Massgabe des Indexstandes per November des Vorjahres wie folgt anzupassen:

$$\text{Neuer UB} = \frac{\text{alter UB} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}}$$

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

- 1 Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an und präsidiert diese. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft sämtliche Baufragen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

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

## II. Grundordnung

### Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 7

- 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 Nutzungsplanungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Privatinteressen abhängig.

### Zonenplan

#### A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 8

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
  - a) Bauzonen
    - *Dorfkernzone (ES III)* *Art. 17 BauG*
    - *Wohnzone (ES II)* *Art. 18 BauG*
    - *Wohn-Gewerbezone (ES III)* *Art. 19 BauG*
    - *Gewerbezone (ES III)* *Art. 20 BauG*
    - *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III<sup>1</sup>)* *Art. 28 KRG*
  - b) Landwirtschaftszonen
    - *Landwirtschaftszone (ES III)* *Art. 32 KRG*
  - c) Schutzzonen
    - *Naturschutzzone* *Art. 33 KRG*
    - *Landschaftsschutzzone* *Art. 34 KRG*
    - *Trockenstandortszone* *Art. 21 BauG*
    - *Archäologiezone* *Art. 36 KRG*

<sup>1</sup> Aufstufung siehe Zonenplan

- *Grundwasser- und Quellschutzzone* *Art. 37 KRG*
- d) Weitere Zonen
  - *Zone für landwirtschaftliche Bauten* *Art. 22 BauG*
  - *Gefahrenzonen I, II* *Art. 38 KRG*
  - *Kompostierzone* *Art. 23 BauG*
  - *Ortsbildschutzzone* *Art. 24 BauG*
  - *Zone für Grünflächen* *Art. 30 KRG*
  - *Zone übriges Gemeindegebiet (ES III)* *Art. 41 KRG*
- e) Folgeplanungen
  - *Quartierplanpflicht* *Art. 51 KRG*
- f) Weitere Festlegungen
  - *Statische Waldgrenzen* *Art. 13 WaG*
  - *Waldabstandslinie 5.0 m* *Art. 27 RABzKWaG*
- 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**

### **Regelbauweise**

#### Grundsatz

Art. 9

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Ausnützungsziffer darf um max. 10 %, er-

hört werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von den Dachvorschriften gemäss Art. 43 abgewichen werden, sofern ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet ist.

#### Hofstattrecht

Art. 10

- 1 Bestehende Bauten dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden, auch wenn sie mit den neuen Vorschriften in Widerspruch stehen.
- 2 Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen innerhalb von drei Jahren im bisherigen Umfang wieder aufgebaut werden. Ausgenommen sind Bauten in der Gefahrenzone mit hoher Gefahr, sowie Bauten in der Baulinie. Zweckänderungen im Rahmen der jeweiligen Zonenvorschriften sind zulässig.
- 3 Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse vor Abbruch des Gebäudes in Plänen festgehalten und von der Gemeinde kontrolliert wurden. Wird ein Gebäude zerstört, müssen innerhalb von zwei Monaten Pläne mit den ursprünglichen Gebäudemassen erstellt und auf der Gemeinde deponiert werden.

#### Zonenschema

Art. 11

|      | Zone                              | AZ      | max. Gebäudehöhe<br>m | max. Firsthöhe<br>m | min. Dachneigung | max. Gebäudelänge<br>m | minimaler Grenzabstand |        | ES' LSV |
|------|-----------------------------------|---------|-----------------------|---------------------|------------------|------------------------|------------------------|--------|---------|
|      |                                   |         |                       |                     |                  |                        | gross                  | klein  |         |
| DKZ  | Dorfkernzone                      | Art. 17 | 10.00                 | 14.00               | 45%              | 30.00                  | 3.00                   | 3.00 m | III     |
| W1   | Wohnzone 1                        | 0.3     | 5.00                  | 9.00                | 35%              | 20.00                  | 5.00                   | 3.00 m | II      |
| W 2  | Wohnzone 2                        | 0.5     | 7.00                  | 11.00               | 35%              | 25.00                  | 7.00                   | 3.50 m | II/III  |
| W 3  | Wohnzone 3                        | 0.7     | 9.50                  | 13.50               | 35%              | 30.00                  | 9.00                   | 4.50 m | II      |
| WG2  | Wohn-Gewerbezone 2                | 0.5     | 7.00                  | 11.00               | 35%              | 25.00                  | 7.00                   | 3.50 m | III     |
| WG3  | Wohn-Gewerbezone 3                | 0.7     | 9.50                  | 13.50               | 35%              | 30.00                  | 9.00                   | 4.50 m | III     |
| G    | Gewerbezone                       | 0.8     | 12.00                 | 15.50               | Art. 43          | 50.00                  | 9.00                   | 4.50 m | III     |
| LBZ  | Landwirtschaftliche Bauzone       | –       | –                     | –                   | –                | –                      | 4.50                   | 4.00 m | III     |
| ZöBA | Zone öffentliche Bauten + Anlagen |         |                       |                     |                  |                        | 2.50                   | 2.50 m | II/III  |

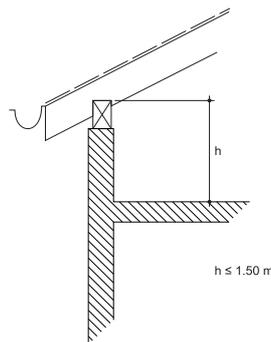
\* Aufstufungen siehe Zonenplan

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

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

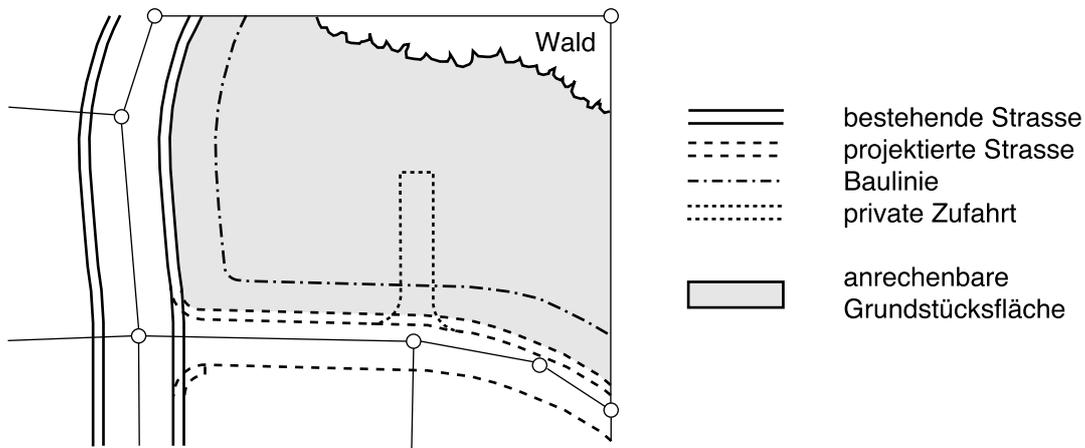
Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Innenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussen-treppen und Zwischengeschossen.
- 3 Im Untergeschoss werden nur Wohn- und Arbeitsräume angerechnet
- 4 Nicht angerechnet werden:
  1. Das erste Dachgeschoss, sofern die Kniestockwände nicht höher als 1.50 m sind.



2. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
  3. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
  4. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
  5. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
  6. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage.
- 5 Verglaste Balkone und Wintergärten werden nur zu 50 Prozent angerechnet, soweit sie 10 Prozent der Bruttogeschossfläche der dazugehörigen Wohneinheit nicht überschreiten. Dabei sind sie energetisch sinnvoll anzuordnen, dürfen nicht künstlich beheizt werden und baulich muss eine klare Trennung vorliegen.
  - 6 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im gene-

rellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge aus-  
 geschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.



- 7 Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 3.50 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt

#### Nutzungsübertragung

Art. 13

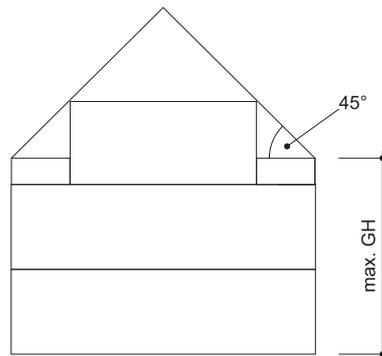
- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Gleise getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen auf Kosten des Bauwilligen im Grundbuch anmerken.

#### Gebäude- und Firsthöhe

Art. 14

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist sowohl vom gewachsenen als auch vom umgestalteten Terrain einzuhalten.
- 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkante First gemessen.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- 4 Bei Bauten am Hang darf die talseitige Fassade maximal 4.00 m höher als die Bergseite sein.

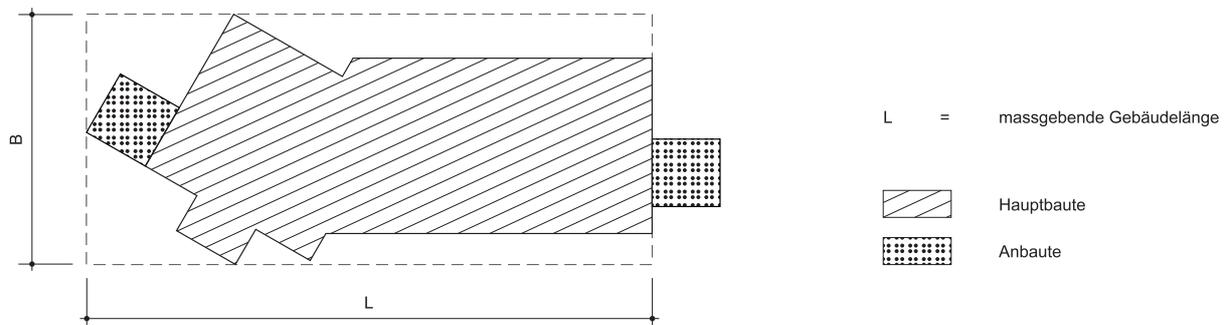
- 5 Über der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist ein Dachraumprofil von 45°(100 %) einzuhalten.



## Gebäudelänge

Art. 15

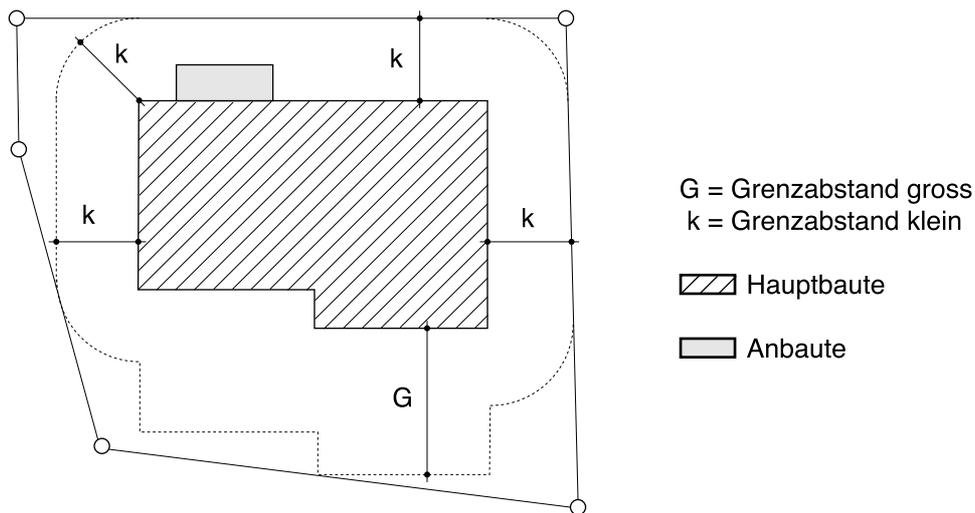
- 1 Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
- 2 Für Bauten in der Wohnzone mit einer Gebäudelänge von mehr als 15 m erhöht sich der Grenzabstand jeweils um einen Mehrlängenzuschlag von 1/5 der entsprechenden Mehrlänge. Bei rechtsgültigen Bau- und Gestaltungslinien entfällt der Mehrlängenzuschlag.
- 3 Anbauten zählen mit, sofern sie nicht mindestens 1 m von der Fassade zurückversetzt sind.



## Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 16

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleineren Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird auf Grund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt. Im Zweifel sind zusätzlich die topographische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend.



- 3 Die Grenzabstände können von Nachbarinnen bzw. Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.
- 4 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss KRG unterschritten werden.
- 5 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 6 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

## Dorfkernzone

Art. 17

- 1 Die Dorfkernezone ist für Wohnzwecke, Gewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten 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.

- 1 Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet, soweit sie gegenüber der Wohnzone keinen zusätzlichen Erschliessungsaufwand erfordern.

- 1 Die Wohn-Gewerbezone ist für Wohnzwecke sowie für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es dürfen maximal 60% der Ausnützungsziffer für Wohnzwecke gebaut und genutzt werden.
- 3 Bestehende gewerblich genutzte Bauten können eingerechnet werden.
- 4 Die gewerbliche Nutzung muss vor oder spätestens gleichzeitig mit der Wohnnutzung realisiert werden.

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Wird in der Gewerbezone Wohnraum erstellt, müssen mindestens 50% der gesamt zulässigen Ausnützungsziffer gewerblich genutzt werden. Die Grösse der Wohnung darf 20% der gesamthaft zulässigen Ausnützungsziffer sowie 150 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) nicht überschreiten. Pro Betrieb ist eine Wohnung für die/den Betriebsinhaber/in oder deren Angestellte gestattet. Mit Erteilung der Baubewilligung sind diese gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen bei den einzelnen Grundstücken im Grundbuch anzumerken.
- 3 Alle nach kommunalem und übergeordnetem Recht erforderlichen Lärmschutzmassnahmen am bewohnten Teil des Betriebes sind mit der Baueingabe nachzuweisen. Die aus den notwendigen Lärmschutzmassnahmen erwachsenden Kosten trägt der Baugesuchsteller und / oder der Grundeigentümer.
- 4 Die gewerbliche Nutzung muss vor oder spätestens gleichzeitig mit der Wohnnutzung realisiert werden.

## **C. Schutzzonen**

- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

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

## **D. Weitere Zonen**

### Zone für landwirtschaftliche Bauten Art. 22

- 1 Die Zone für landwirtschaftliche Bauten ist für Ökonomie- und Wohnbauten von hauptberuflichen Landwirten bestimmt. In dieser Zone sind auch Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- 2 Industrielle Tierhaltung (Schweinemästerei, Hühnerfarm etc.) ist untersagt.
- 3 Für landwirtschaftliche Wohngebäude gelten die Vorschriften der W2.

### Kompostierzone Art. 23

- 1 Die Kompostierzone dient der Zwischenlagerung und der umweltfreundlichen Aufbereitung von kompostierbaren Grünabfällen sowie der Zwischenlagerung von aufbereiteten Holzschnitzeln zur Verfeuerung.
- 2 Es dürfen nur temporäre Hochbauten, Anlagen und Geräte aufgestellt werden, die dem Zonenzweck dienen. Bauten und Anlagen, die nicht mehr benötigt werden, sind zu entfernen. Zäune dürfen erstellt werden.
- 3 Der Gemeindevorstand erlässt für die Anlage ein Betriebsreglement.

### Ortsbildschutzzone Art. 24

- 1 Die Ortsbildschutzzone umfasst Dorfkernegebiete mit mehrheitlich historisch, architektonisch oder künstlerisch wertvoller Bausubstanz. Ihr Charakter ist zu erhalten. Neubauten, Umbauten und Renovationen sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen.
- 2 Mauer- oder Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Das Erstellen von Abstellplätzen kann untersagt werden, wenn deren Errichtung oder Betrieb öffentliche Interessen verletzen, den Ver-

kehr gefährden, das Ortsbild beeinträchtigen oder unzumutbare Immissionen zur Folge haben.

- 3 Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde kann eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einholen und entscheidet über allfällige Auflagen.

### **3. Genereller Gestaltungsplan**

#### **A. Allgemeines**

Festlegungen Art. 25

---

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- *Generell geschützter Siedlungsbereich* Art. 43 / 73 KRG

- b) Gestaltungsobjekte

- *Generell geschützte Einzelbauten* Art. 43 / 74 KRG

- *geschützte Natur- und Kulturobjekte* Art. 44 KRG

- *Baulinien für die bauliche Gestaltung* Art. 26 BauG/ 55 KRG

#### **B. Gestaltungsobjekte**

Baugestaltungslinien Art. 26

---

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan, in Areal- oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 27

---

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte 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 Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

## Genereller Erschliessungsplan

### A. Allgemeines

#### Festlegungen

Art. 28

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
  - a) Erschliessungsbereiche
    - *Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlage* *Art. 29 BauG*
  - b) Erschliessungsanlagen
    - *Kantonsstrasse* *kant. Strassengesetz*
    - *Sammel- und Erschliessungsstrassen* *Art. 31 BauG*
    - *Fuss- und Wanderwege* *Art. 32 BauG*
    - *Wirtschaftswege* *Art. 33 BauG*
    - *Öffentliche Parkierungsanlagen* *Art. 34 BauG*
    - *Versorgungs- und Entsorgungsanlagen* *Art. 35 BauG*
  - c) Weitere Festlegungen
    - *Baulinien* *Art. 55 KRG*
- 2 Für Verkehrsanlagen wie Hauptverkehrsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

## B. Erschliessungsbereiche

### Perimeter für Gemeinschaftsparkieranlagen

Art. 29

- 1 Kann ein Eigentümer, dessen Grundstück innerhalb des Perimeters für Gemeinschaftsparkieranlagen gemäss dem generellen Erschliessungsplan (GEP) liegt, auf dem Baugrundstück nicht die erforderlichen Parkplätze im Sinne von Art. 52 erstellen, ist er verpflichtet, die erforderlichen Parkplätze gemäss den nachstehenden Bestimmungen in den Gemeinschaftsparkieranlagen der Gemeinde bereit zu stellen. Dabei bestimmt der Gemeindevorstand in Abweichung von Art. 52 und 53 BG die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei er sie in Beachtung der besonderen Situation und nach dem tatsächlichen Bedürfnis des einzelnen Objektes (z.B. Wohnung, Alterswohnung, Gastwirtschaft, Laden etc.) festlegt. Ändert sich das Bedürfnis, dann passt er die Anzahl der Pflichtparkplätze pro Objekt der neuen Situation an.
- 2 Die Gemeinde erstellt und betreibt innerhalb des Perimeters Gemeinschaftsparkieranlagen und stellt diese ganz oder zum Teil als Pflichtparkplätze zur Verfügung. Die Gemeinde kann diese Aufgaben indessen auch Dritten überlassen, verbunden mit der Übertragung der entsprechenden Rechte und Pflichten. Die Abstellplätze von Gemeinschaftsparkieranlagen sind grundsätzlich in nach aussen abgeschlossenen Gebäuden (unter- oder oberirdisch) bereitzustellen. Wo es die Verhältnisse erlauben, kann die Baubehörde von diesem Grundsatz abweichen und offene Autoabstellplätze bewilligen, wenn dadurch in Bezug auf Immissionen und Verkehr keine erhebliche Verschlechterung der Situation eintritt.
- 3 Liegt für die geplante Gemeinschaftsparkieranlage noch kein Bau- und Kreditbeschluss vor, hat die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer pro Parkplatz vorläufig bloss Ersatzabgaben im Sinne von Art. 53 zu leisten. Diese werden nicht verzinst. Liegt für die Gemeinschaftsparkieranlage ein rechtskräftiger Bau- und Kreditbeschluss vor, ist diese jedoch noch nicht erstellt, hat die bauwillige Grundeigentümerin bzw. der bauwillige Grundeigentümer eine Akontozahlung von 50 % pro Parkplatz zu leisten. Für die Akontozahlung wird jeweils auf Jahresende ein Zins gutgeschrieben, welcher dem Zinssatz für Neuhypotheken im 1. Rang der Graubündner Kantonalbank, vermindert um 1.5 % entspricht.
- 4 Ist die Gemeinschaftsparkieranlage erstellt, haben die Grundeigentümer, welche Ersatzabgaben oder Akontozahlungen geleistet haben, Benutzungsrechte im Sinne von Art. 29 Abs. 5 zu erwerben und abzugelten. Im Falle von Abs. 1 + 2 ist die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer im Rahmen einer Auflage dazu zu verpflichten, nach Fertigstellung der Gemeinschaftsparkieranlage die erwähnten Benutzungsrechte im Sinne von Art. 29 zu erwerben und abzugelten. Die Baubehörde lässt die Auflage nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu Lasten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers auf der betreffenden Parzelle im Grundbuch anmerken.

- 5 Das Benutzungsrecht an den Pflichtparkplätzen der Gemeinschafts-Parkierungsanlage kann in obligatorischer oder dinglicher Form eingeräumt werden. Der Gemeindevorstand hat dort, wo eine flexible Lösung im Sinne von Abs. 1 angezeigt ist, ein obligatorisches Benützungsrecht (z.B. Mietvertrag) an den Einstellplätzen einzuräumen. Das monatlich zu entrichtende Entgelt pro Einstellplatz hat sich nach dem ortsüblichen Mietzins für Einstellplätze zu richten. Bei dinglicher Form haben die Grunddienstbarkeitsberechtigten bei der Einräumung einer Grunddienstbarkeit dem Betreiber der Gemeinschafts-Parkierungsanlage anteilmässig die Gestehungskosten und deren Verzinsung zu bezahlen. Akontozahlungen werden samt gutgeschriebenem Zins abgezogen. Hat der betreffende Grundeigentümer bereits eine Ersatzabgabe bezahlt, wird diese ohne Verzinsung angerechnet.
- 6 Die Grunddienstbarkeitsberechtigten tragen anteilmässig die Betriebs- und Unterhaltskosten.
- 7 Entstehen über die Rechtseinräumung oder die Abgeltung Streitigkeiten, so entscheidet die Baubehörde im Rahmen einer Verfügung.

## **C. Erschliessungsanlagen**

### **Verkehrsanlagen**

#### Allgemeines

Art. 30

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die bestehenden und geplanten 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. 31

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassenetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

---

#### Fuss- und Wanderwege

Art. 32

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden wo nötig beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde kann Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen erlassen.

---

#### Wirtschaftswege

Art. 33

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

---

#### Öffentliche Parkieranlagen

Art. 34

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

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- 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 vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

### III. Kommunale Bauvorschriften

#### 1. Bauvoraussetzungen

Meldeverfahren

Art. 37

- 1 Dem Meldeverfahren unterliegen folgende Vorhaben:
  - a) Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  - b) Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
  - c) 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, Vorfürungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
    - Kinderspielplätze,
    - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
    - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
    - Strassenreklamen,
  - d) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
  - e) nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;
  - f) Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
- 2 Alle dem Meldeverfahren unterstellten Vorhaben müssen der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich angezeigt werden.
- 3 Die Baubehörde erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft.
- 4 Der zuständige Baufachchef entscheidet, ob das Bauvorhaben dem Meldeverfahren untersteht oder ob ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vorliegt. Seinen Entscheid teilt er der Bauherrschaft innert zehn Arbeitstagen schriftlich mit. Ist die Bauherrschaft mit diesem Entscheid nicht einverstanden, kann sie innert zehn Tagen seit Mitteilung des Entscheides von der Baubehörde einen anfechtbaren Entscheid verlangen.

Baugesuch

Art. 38

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

## 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Aktueller Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
3. aktueller 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; Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100, 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 Baubehörde.);
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (mit nachvollziehbarem Berechnungsschema) und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen 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 Baubehörde);

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 Baubehörde);
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 der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
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. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. 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. 39

- 1 Werden Gebäude und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten,

auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).

- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

## **2. Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit**

### Kinderspielplätze

Art. 40

- 1 Bei Neubauten mit mehr als 3 Wohnungen ausserhalb der Kernzone sind besonnte, möglichst windgeschützte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse, abseits vom Verkehr auf privaten Grund anzulegen. Dabei gilt als Richtlinie, dass ihre Grundfläche mindestens ein Zehntel der gesamten Brutto-Grundfläche ausmachen soll.

### Wohnhygiene

Art. 41

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/3 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.
- 2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.
- 3 Die Fensterfläche ist für bewohnte Räume mit mindestens 1/10, für Dachzimmer mit mindestens 1/15 der Bodenfläche zu bemessen.
- 4 Die lichte Höhe der Stockwerke muss mindestens 2.30 m, in Dach- und Keller-geschossen 2.20 m betragen.
- 5 Wohnräume müssen mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 42

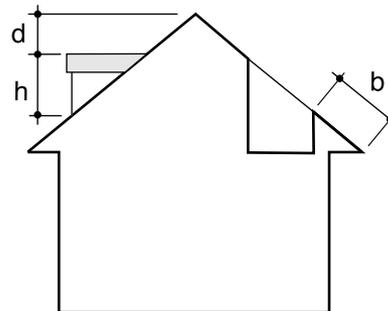
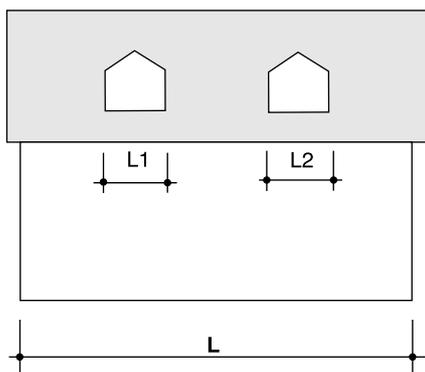
- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Die Baubehörde kann Vorschriften über eine zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten erlassen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

### 3. Gestaltung

#### Dächer

Art. 43

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer mit der im Zonenschema vorgeschriebenen Neigung zulässig, ausgenommen in der ZöBa und der Gewerbezone.
- 3 Bei An- und Nebenbauten sind zudem auch Flach- oder Pultdächer zulässig.
- 4 Dachfenster, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind insgesamt höchstens bis  $1/3$  der Fassadenlänge gestattet. Die in Erscheinung tretende Höhe ( $h$ ) darf maximal 1.30 m und der minimale senkrechte Firstabstand ( $d$ ) muss wenigstens 0.50 m betragen. Die durchlaufende Dachfläche zwischen Traufe und Dachaufbau bzw. Dacheinschnitt muss eine Breite ( $b$ ) von mindestens 1.00 m aufweisen. Sie dürfen das Lichtraumprofil bis maximal 1.3 m Höhe durchstossen bzw. unterschreiten.



$$\begin{aligned} h &\leq 1.30 \text{ m} \\ d &\geq 0.50 \text{ m} \\ b &\geq 1.00 \text{ m} \end{aligned}$$

- 5 Solarkollektoren sind erlaubt, sofern sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.
- 6 Dachterrassen dürfen nicht grösser als  $1/6$  der Gebäudegrundfläche sein. Die Dachterrassenfläche darf maximal  $30 \text{ m}^2$  pro Wohneinheit betragen.

#### An- und Nebenbauten

Art. 44

- 1 Als An- und Nebenbauten, die keine Wohnräume enthalten, gelten in der Wohn- und Dorfkernzone eingeschossige Baukörper deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3.00 m beträgt und eine Fläche von  $40 \text{ m}^2$  nicht übersteigen. Eine gewerbliche Nutzung der An- und Nebenbauten ist nicht zulässig.
- 2 Bei Hanglagen mit einer durchschnittlichen Neigung von über 30 % sind zweigeschossige An- und Nebenbauten mit einer Gebäudehöhe von maximal 4.50 m zulässig unter der Voraussetzung, dass das obere Geschoss ohne jegliche Fas-

sadenverkleidung erstellt wird, wie beispielsweise Autounterstände, offene Pergola und dergleichen.

- 3 In der Wohngewerbe- und Gewerbezone sind Abweichungen zulässig, wenn die gute Einordnung in das Ortsbild gegeben ist.

---

#### Energieanlagen

Art. 45

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

---

#### Einfriedungen und Pflanzen

Art. 46

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

---

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 47

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Es sind nur massvolle Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Drängen sich aus topographischen oder gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 4 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

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

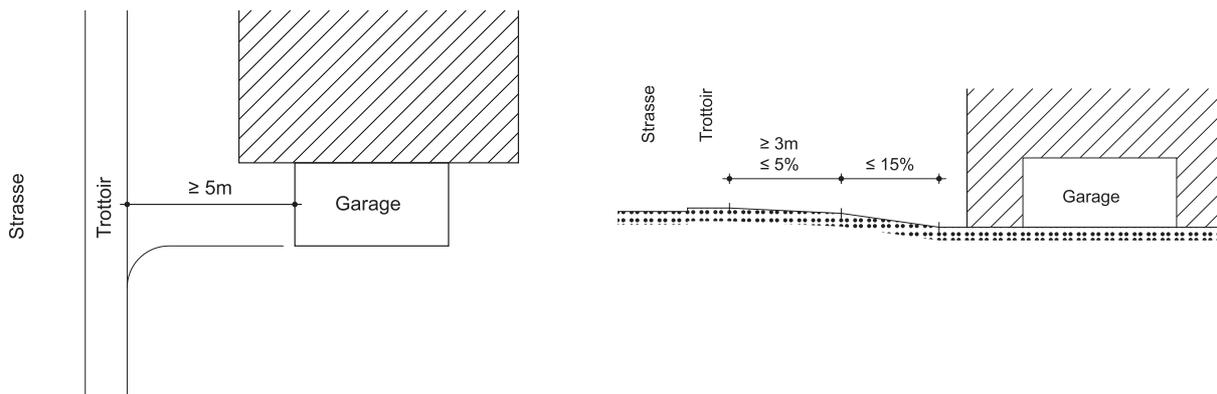
- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Pro Haus darf in der Regel höchstens eine Aussenantenne erstellt werden.
- 2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Ortsbildschutzzone die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

#### 4. Verkehr

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

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 5 Die Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze darf nicht durch eine Abschrankung von der Strasse getrennt sein, ausser diese lasse sich mittels einer Fernbedienung öffnen.



## Pflichtplätze für Motorfahrzeuge

Art. 52

- 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 offen zuhalten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
  - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
  - Bürobauten/Gewerbbauten 1 Platz pro 30 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
  - Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Ladenfläche
  - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
  - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohnungen sind zusätzlich Besucherparkplätze zu erstellen. Die Anzahl Besucherparkplätze wird wie folgt berechnet: Anzahl Pflichtparkplätze mal 0.2 (Ergebnis wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet).

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.

- 3 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.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

---

#### Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 53

- 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 wird in der Gebührenverordnung der Gemeinde Tamins festgelegt.
- 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 Plätze zu verwenden.

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

---

#### Werkleitungen

Art. 54

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

---

#### Abwässer

Art. 55

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

## 6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

### Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 56

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

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 57

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

### Temporäre Anker

Art. 57a

- 1 Die Eigentümer benachbarter und dahinterliegender Grundstücke können im Rahmen einer Verfügung von der Baubehörde dazu verpflichtet werden, für die Dauer der Bauzeit temporäre Anker zu dulden. Voraussetzung ist, dass sich der Bau sonst nicht oder nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand realisieren lässt und dem Eigentümer des belasteten Grundstücks keine nennenswerten Nachteile erwachsen. Im Rahmen einer solchen Verfügung ist eine angemessene Entschädigung festzulegen.
- 2 Sobald die Anker nicht mehr benötigt werden, sind sie zu entlasten. Wenn sie die Nutzung des belasteten Grundstückes einschränken, so sind sie spätestens nach Vollendung der Bauten auf dem berechtigten Grundstück zu entfernen. Wenn Überreste der Verankerung eine spätere Überbauung des Grundstückes erschweren, so sind sie dazumal auf Kosten des berechtigten Grundstückes zu entfernen.

- 3 Vorbehalten bleiben privatrechtliche Regelungen zwischen den beteiligten Eigentümern.

## IV. Erschliessungsordnung

### Erschliessungsreglemente

Art. 58

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

### Erschliessungsprogramm

Art. 59

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für 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.

---

#### Strassennamen

Art. 60

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze.

---

#### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 61

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

### **Öffentliche Erschliessungsanlagen**

---

#### Ausführung

Art. 62

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

---

#### Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 63

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

## **Private Erschliessungsanlagen**

### Allgemeines

Art. 64

- 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.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

### Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 65

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

### Übernahme durch die Gemeinde

Art. 66

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

- a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
- b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

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

## Sanierungsplanungen

Art. 67

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

## V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 68

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

### Rechtsmittel

Art. 69

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 7. März 1988, als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung Tamins beschlossen am 21. August 2008

Der Präsident  
sig. A. Meier

Der Aktuar  
sig. A. Heim

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 31. März 2009  
(Protokoll Nr. 315)

Namens der Regierung:

Der Präsident:  
sig. H. Trachsel

Der Kanzleidirektor:  
sig. Dr. C. Riesen

# Stichwortverzeichnis

|                                   | Seite  |  | Seite        |
|-----------------------------------|--|--|--------------|
| Abfallanlagen                     | 23   | Dorfkernzone                                       | 6, 12        |
| Abwässer                          | 29   | Einfriedungen und Pflanzen                         | 26           |
| Abwasserreinigungsanlagen         | 22   | Emissionen   | 22           |
| Allgemeines                       | 15, 16, 18, 33   | Emissionserklärung                                 | 22           |
| An- und Nebenbauten               | 25   | Empfindlichkeitsstufen                             | 7            |
| Anschlussvoraussetzungen          | 31   | Energieanlagen                                     | 26           |
| Antennen                          | 27   | Energienachweis                                    | 22           |
| Archäologiezone                   | 6  | Energiequellen                                     | 26           |
| Areal- oder Quartierplangebietes  | 8  | Enteignungskommission                              | 29           |
| Areal- und Quartierplanungen      | 7, 8   | Ersatzabgabe                                       | 29           |
| Arealplänen                       | 6  | Ersatzabgabe für Autoabstellplätze                 | 29           |
| Arealplanung                      | 20   | Erschliessungsanlagen                              | 16, 18, 32   |
| Ausführung                        | 32   | Erschliessungsanlagen.                             | 32           |
| Ausnützungsziffer                 | 7, 9, 22   | Erschliessungsbereiche                             | 16, 17       |
| Aussenrenovationen                | 22   | Erschliessungsflächen                              | 7            |
| BAB- Bewilligung                  | 23   | Erschliessungsordnung                              | 31           |
| Bauabnahmen                       | 5  | Erschliessungsplan                                 | 10, 17       |
| Bauarbeiten                       | 23, 24   | Erschliessungsprogramm                             | 31           |
| Baubehörde                        | 5, 6, 12, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35 | Erschliessungsprogramms                            | 32           |
| Bauberatung                       | 5  | Erschliessungsreglemente                           | 31           |
| Baubeschrieb                      | 22   | Fassadenfluchten                                   | 22           |
| Baubewilligung                    | 17   | Feinerschliessung                                  | 32           |
| Baubewilligungen                  | 4  | Festlegungen                                       | 6, 7, 15, 16 |
| Baubewilligungsverfahren          | 18, 20, 32   | Firsthöhe  | 10           |
| Baubewilligungsverfahrens         | 16   | Folgeplanung                                       | 20           |
| Baugesetz                         | 4, 6, 7  | Folgeplanungen                                     | 7, 20        |
| Baugestaltungslinien              | 15   | Fotodokumentation                                  | 22           |
| Baugesuch                         | 21, 22   | Fuss- und Wanderwege                               | 19           |
| Baugesuchsunterlagen              | 23   | Gebäude- und Firsthöhe                             | 10           |
| Bauherrschaft                     | 23, 29   | Gebäudeabstände                                    | 22           |
| Baukommission                     | 5  | Gebäudehöhe  | 10, 25       |
| Baukontrollen                     | 5  | Gebäudelänge                                       | 11           |
| Baukosten                         | 22   | Gebäudeversicherung                                | 22           |
| Baulandentwicklung                | 4  | Gefahrenzone                                       | 8            |
| Baulandpolitik                    | 4  | Gefahrenzonen I, II                                | 7            |
| Baulinie                          | 8  | Geltungsbereich                                    | 4            |
| Baulinien                         | 16   | Gemeindeversammlung                                | 6            |
| Bauparzelle                       | 28   | Gemeindevorstand                                   | 14           |
| Baustellenabwasser                | 24   | Gemeingebrauch                                     | 34           |
| Bauvoraussetzungen                | 21   | Gemeinschaftsanlagen                               | 14           |
| Bauvorhaben                       | 15, 21, 22, 23   | Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung | 33           |
| Bauweise                          | 7  | Generelle Erschliessungsplan                       | 16, 18       |
| Bauzone                           | 7, 9, 10   | Generelle Gestaltungsplan                          | 15           |
| Bauzonen                          | 6, 7, 20   | Generelle Projekte und Bauprojekte                 | 32           |
| Benützungsordnung                 | 19   | Generellen Erschliessungsplan                      | 16, 29       |
| Benutzungsrecht                   | 18   | Generellen Erschliessungsplans                     | 7            |
| Bestimmungen                      | 22   | Generellen Gestaltungsplänen                       | 6            |
| Betrieb, Unterhalt und Erneuerung | 32   | Genereller Erschliessungsplan                      | 16           |
| Bewilligungen                     | 22, 23   | Genereller Gestaltungsplan                         | 15           |
| Bewilligungspflicht               | 22   | Gestaltung   | 25           |
| Bodenpolitik                      | 4  | Gestaltungsbereiche                                | 15           |
| Bruttogeschossfläche              | 9, 10  | Gestaltungsobjekte                                 | 15           |
| Bund                              | 16   | Gestaltungsqualität                                | 7            |
| Dächer                            | 25   | Gewässerschutz                                     | 23           |
| Dachgestaltung                    | 25   | Gewerbezone  | 6, 13        |

|  |           |   |                 |
|--|-----------|---|-----------------|
| Grenz- und Gebäudeabstand                          | 11        | Regelbauweise                               | 7               |
| Grenzabstände                                      | 7, 11, 12 | Regionale Zusammenarbeit                    | 4               |
| Groberschliessung                                  | 32        | Regionalverband                             | 4               |
| Grundbuchauszug                                    | 23        | Reklamen und Hinweistafeln                  | 27              |
| Grundbucheinträge                                  | 23        | Revers                                      | 24              |
| Grundeigentümern                                   | 10        | Sammel- und Erschliessungsstrassen          | 18              |
| Grundordnung                                       | 6         | Sanierungsplanungen                         | 34              |
| Grundrisse   | 22        | Schallschutz                                | 22              |
| Grundsatz  | 7         | Schneefangvorrichtungen                     | 27              |
| Grundstücksflächen                                 | 22        | Schneeräumung                               | 33              |
| Grundwasser- und Quellschutzzone                   | 7         | Schutzzonen                                 | 6, 13           |
| Hanglagen  | 25        | Siedlungsgebietes                           | 7               |
| Hydranten  | 30        | Siedlungsstruktur                           | 12              |
| Kanton   | 16        | Situationsplan                              | 22              |
| Kinderspielplätze                                  | 24        | Sondernutzungen                             | 30              |
| Kommunale Bauvorschriften                          | 21        | Statische Waldgrenzen                       | 7               |
| Kompostieranlagen                                  | 23        | Strassennamen                               | 32              |
| Kompostierzone                                     | 7, 14     | Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern | 26              |
| Kostenbeteiligung                                  | 6         | Trockenstandortszone                        | 6, 13           |
| Landschaftsschutzzone                              | 6         | Übernahme durch die Gemeinde                | 33              |
| Landwirtschaftszone                                | 6         | Umweltschutzgesetzgebung                    | 7               |
| Landwirtschaftszonen                               | 6         | Vereinbarung                                | 23              |
| Luftverunreinigungen                               | 22        | Verfügungsberechtigung                      | 23              |
| Massnahmen   | 23        | Verkehr                                     | 27              |
| Meldeverfahren                                     | 21        | Verkehrsanlagen                             | 18              |
| Mindestabstand                                     | 22        | Verkehrssicherheit                          | 27, 30          |
| Naturgefahren                                      | 14        | Versorgung und Entsorgung                   | 29              |
| Naturschutzzone                                    | 6         | Versorgungs- und Entsorgungsanlagen         | 20              |
| Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums     | 30        | Vollzug                                     | 35              |
| Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke | 30        | Vollzugs- und Schlussbestimmungen           | 35              |
| Nutzungsplanungen                                  | 6         | Vorschriften                                | 8               |
| Nutzungsübertragung                                | 10        | Vorteilsprinzip                             | 33              |
| Nutzungsübertragungen                              | 10        | VSS-Normen                                  | 28              |
| Öffentliche Erschliessungsanlagen                  | 32        | Waldabstandslinie                           | 7               |
| Öffentliche Parkieranlagen                         | 19        | Weitere Zonen                               | 14              |
| Öffentlicher und privater Grund und Luftraum       | 30        | Werkleitungen                               | 29              |
| Ortsbildschutzzone                                 | 7, 14     | Wertvolle Natur- und Kulturobjekte          | 15              |
| Parzellennummern                                   | 22        | Wirtschaftswege                             | 19              |
| Perimeter für Gemeinschaftsparkieranlagen          | 17        | Wohn-Gewerbezone                            | 6, 13           |
| Pflichtplätze für Motorfahrzeuge                   | 28        | Wohnhygiene                                 | 24              |
| Planunterlagen                                     | 23        | Wohnzone                                    | 6, 13           |
| Private Erschliessungsanlagen                      | 33        | Zone für Grünflächen                        | 7               |
| Quartierplan                                       | 10        | Zone für landwirtschaftliche Bauten         | 7, 14           |
| Quartierplanpflicht                                | 7         | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen     | 6               |
| Quartierplanung                                    | 20        | Zone übriges Gemeindegebiet                 | 7               |
| Quartierplanungen                                  | 12        | Zonenarten                                  | 6               |
| Rampen   | 27        | Zonenplan                                   | 6, 7, 20        |
| Raumentwicklung                                    | 4         | Zonenschema                                 | 7, 8, 9, 11, 25 |
| Raumplanungsgesetzgebung                           | 31        | Zonenvorschriften                           | 8               |
| Rechtsmittel                                       | 35        | Zu- und Ausfahrten                          | 27              |
|  |           | Zuständigkeit                               | 6               |
|  |           | Zweck                                       | 4               |