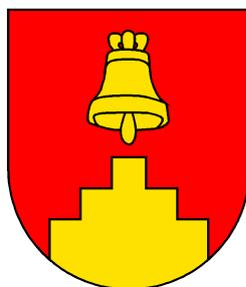


KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE TSCHAPPINA



BAUGESETZ

I	ALLGEMEINES		7
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	7
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	7
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	7
	Grundlagen	Art. 4	8
	1. Baubehörde	Art. 5	8
	2. Regionales Bauamt	Art. 6	8
	3. Bauberatung	Art. 7	8
II	GRUNDORDNUNG		9
1.	Allgemeines		9
	Zuständigkeit	Art. 8	9
2.	Zonenplan		9
	A. Allgemeines		9
	Festlegungen	Art. 9	9
	B. Bauzonen		10
	a) Regelbauweise		10
	Regelbauweise	Art. 10	10
	Hofstattrecht	Art. 11	11
	Zonenschema	Art. 12	11
	b) Begriffe und Messweisen		12
	An- und Kleinbauten	Art. 13	12
	Ausnützungsziffer	Art. 14	12
	Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 15	13
	Gebäude- und Firsthöhe	Art. 16	13
	Gebäudelänge	Art. 17	13
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 18	13
	c) Zonenvorschriften		14
	Wohnbauzonen		14
	Dorfzone	Art. 19	14
	Dorferweiterungszone	Art. 20	15
	Wohnzone	Art. 21	15
	Ferienhauszone Aclas Heinzenberg	Art. 22	15
	Parkierungszone A und B	Art. 23	15
	C. Schutzzonen		16
	Ruhezone	Art. 24	16
	Wintersperrzone	Art. 25	16
	D. Weitere Zonen		16
	Wintersportzone (KRG Art. 39)	Art. 26	16
	Zone für spezielle touristische Anlagen	Art. 27	17
	Abbauzone	Art. 28	17
	Materialablagerungszone	Art. 29	18
3.	Genereller Gestaltungsplan		18
	A. Allgemeines		18
	Festlegungen	Art. 30	18
	B. Gestaltungsobjekte		18
	Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten	Art. 31	18
	Freihaltezone (KRG Art. 35)	Art. 32	19
	Baugestaltungslinien	Art. 33	19
	Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte	Art. 34	20
	Erhaltenswerte Baumgruppen und Gehölze	Art. 35	20

4. Genereller Erschliessungsplan		20
Erschliessungsanlagen		20
Verkehrsanlagen	Art. 36	20
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 37	21
Finanzierung		21
Erschliessungsabgaben	Art. 38	21
Abgabepflicht	Art. 39	22
Gesetzliches Pfandrecht	Art. 40	22
Mehrwertbeiträge	Art. 41	22
Einmalige und wiederkehrende Gebühren	Art. 42	23
Private Erschliessungsanlagen	Art. 43	23
5. Folgeplanungen		24
Folgeplanung	Art. 44	24
III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		24
1. Bauvoraussetzungen		24
Baubewilligung	Art. 45	24
Baugesuch	Art. 46	25
Revers	Art. 47	26
2. Sicherheit und Gesundheit		27
Wohnhygiene	Art. 48	27
Düngeeinrichtung	Art. 49	27
Schallschutz	Art. 50	27
Umweltbelastung	Art. 51	27
Energiehaushalt	Art. 52	28
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 53	28
3. Gestaltung		29
Allgemein	Art. 54	29
Dächer	Art. 55	29
Einfriedungen (Art. 76 KRG)	Art. 56	30
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 57	30
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 58	30
Antennen / Satellitenempfangsanlagen	Art. 59	30
4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		31
Verkehrssicherheit	Art. 60	31
Zu- und Ausfahrten	Art. 61	31
1. Pflichtparkplätze	Art. 62	32
Ersatzabgabe	Art. 63	32
Werkleitungen	Art. 64	33
Abwässer	Art. 65	33
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		33
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 66	33
Zeltlager	Art. 67	33
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 68	34
IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		34
1. Allgemeines		34
Erschliessungsreglemente	Art. 69	34
Erschliessungsprogramm	Art. 70	34

2. Projektierung und Bewilligung		35
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 71	35
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		35
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 72	35
2. Schneeräumung	Art. 73	36
1. Allgemeines	Art. 74	36
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 75	36
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 76	37
Sanierungsplanungen	Art. 77	37
V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		37
Vollzug	Art. 78	37
Rechtsmittel	Art. 79	38
Inkrafttreten	Art. 80	38

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde kann in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammenarbeiten. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab. Bei Bedarf werden regionale Richtpläne als Grundlage für die Umsetzung in der Gemeinde erarbeitet.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

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

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und durchführen.

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 5

- 1 Die Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Die Baubehörde sorgt für eine sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie zieht hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel bei.
- 3 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission oder an ein kommunales oder regionales Bauamt delegieren.

2. Regionales Bauamt

Art. 6

- 1 Die Gemeinde kann sich an einem regionalen Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur beteiligen. Die entsprechenden Entscheidkompetenzen verbleiben bei der Gemeinde.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

3. Bauberatung

Art. 7

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater. Der Bauberater darf nicht in Tschappina wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Bauberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten der Bauberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 8

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen und Richtplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Bei projektbezogenen Planungen werden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbunden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 9

- 1 Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzonen sowie die Zone übriges Gemeindegebiet sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
- 2 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
 - a) Bauzonen
 - Dorfzone (ES III) Art. 19
 - Dorferweiterungszone (ES II) Art. 20
 - Wohnzone (ES II) Art. 21
 - Ferienhauszone Aclas Heinzenberg Art. 22
 - Parkierungszone A und B Art. 23
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) Art. 28 KRG
 - b) Landwirtschaftszonen
 - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
 - c) Schutzzonen
 - Naturschutzzone Art. 33 KRG
 - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
 - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
 - Gefahrenzone I Art. 38 KRG
 - Gefahrenzone II Art. 38 KRG
 - Ruhezone Art. 24
 - Wintersperrzone Art. 25
 - d) Weitere Zonen
 - Freihaltezone Art. 35 KRG
 - Wintersportzone Art. 26

- Zone für spezielle touristische Anlagen Art. 27
 - Abbauzone Art. 28
 - Materialablagerungszone Art. 29
 - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
 - e) Folgeplanungen Art. 44
 - Arealplanpflicht Art. 46 KRG
 - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG
 - f) Weitere Festlegungen
 - Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
- 3 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.
- 4 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 10

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema. Die Ausnützungsziffer, die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Gebäudelängen werden anhand der nachfolgenden Bestimmungen über Begriffe und Messweisen, die Grenzabstände nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Rechts ermittelt.
- 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 des Arealplanes und Quartierplanes können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein häuslicher Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets resp. Arealplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Dorfzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Zweckänderungen sind zulässig, wenn die Nutzung dem Zonenzweck entspricht.
- 3 Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues können im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung erreicht wird oder wenn dies aus andern wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten.
- 5 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Zonenschema

Art. 12

	Zone	Max. AZ Art. 14	Max. Firsthöhe Art. 16	Max. Gebäudehöhe Art. 16 [m]	Max. Gebäudelänge ³⁾ Art. 17 [m]	Mind. Grenzabstand ²⁾ Art. 75/76 KRG Art. 37 KRVO gross / klein [m]	Empfindlichkeitsstufe (ES) Art. 43 LSV
D	Dorfzone ¹⁾	Art. 19	--	--	20.00	2.50 / 2.50	III
DE	Dorferweiterungszone	0.6	10.50	7.60	16.00 ¹⁾	2.50 / 2.50	III
W	Wohnzone	0.4	10.50	7.60	15.00 ¹⁾	5.00 / 2.50	II
F	Ferienhauszone Aclas Heinzenberg	0.4	9.00	7.00	12.00 ¹⁾	4.50 / 2.50	II
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	- ³⁾	- ³⁾	-	2.50 / 2.50 ³⁾	II / III
LW	Landwirtschaftszone	-	-	-	-	2.50 / 2.50	III

- 1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleiben Art. 11. Beim Zusammenbau zweier Einzelbauten oder bei einem deutlich gegliederten Einzelbau kann die zulässige Gebäudelänge um 5.0 m überschritten werden. Beim Zusammenbau dreier Einzelbauten kann die zulässige Gebäudelänge um 8.0 m überschritten werden
- 2 Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m (Definition siehe Art. 13). Unterirdische Bauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
- 3 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

b) Begriffe und Messweisen

An- und Kleinbauten

Art. 13

- 1 Als An- und Kleinbauten gelten Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Gebäudehöhe von 3.0 m und einer max. Firsthöhe von 4.0 m sowie einer max. Grundfläche von 30 m² welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten.

Ausnutzungsziffer

Art. 14

- 1 Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

- 2 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 0.3 m.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.6 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 1.6 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.3 m wird pro 2.7 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 4 Nicht angerechnet werden:
 1. An- und Kleinbauten gemäss Art. 13 ;
 2. zu Wohnungen gehörende Keller, Heiz- und Tankräume, Wasch- und Trockenräume;
 3. Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlageanlagen;
 4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge etc.;
 5. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
 6. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- 5 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 generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Allgemeinen Gestaltungsplanes.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aus den Höhen aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Terrain bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem höchstgelegenen Punkt des Daches (Oberkant First) und dem Niveaupunkt. Der Niveaupunkt ergibt sich aus dem Mittel der Durchstosspunkte aller Hauptgebäudeecken, gemessen am gewachsenen Terrain. Durch Terrainveränderungen dürfen die Bestimmungen über die maximale Gebäude- und Firsthöhe nicht umgangen werden.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

- 1 Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäuelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäuelänge.
- 2 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes. Für die Bemessung nicht beizuziehen sind Kleinbauten gemäss Art. 13.

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.

- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss Art. 77 KRG unterschritten werden.
- 3 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art einschliesslich beweglicher Anlagen wie Silos, Reklameanlagen usw. die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand ist süd- oder talseitig einzuhalten. Von den übrigen Fassaden ist der kleine Grenzabstand einzuhalten
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien.
- 5 Der Minimalabstand zu Gemeindestrassen kann von der Baubehörde, ganz oder teilweise reduziert werden, wenn damit eine bessere Wirkung des Baukörpers im Gassenbild erzielt werden kann und wenn dadurch die Verkehrsverhältnisse im betreffenden Gassenabschnitt nicht beeinträchtigt werden
- 6 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone, immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften. Bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzone

Art. 19

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden. Werden Bauten abgebrochen, gilt das Hofstattrecht für die Dauer von 3 Jahren. Nach Ablauf dieser Frist gelten die Bestimmungen gemäss Zonenschema.
- 4 Bei Bauvorhaben in der Dorfzone hat der Bauwillige darzulegen, wie die Kriterien gemäss Art. 55 Abs. 2 im Projekt berücksichtigt sind und wie das Projekt dem Sinn von Art. 55 Abs. 2 Rechnung trägt.

Dorferweiterungszone

Art. 20

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Die Dorferweiterungszone unterliegt der Quartierplanpflicht.

Wohnzone

Art. 21

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig

Ferienhauszone Aclas Heinzenberg

Art. 22

- 1 Die Ferienhauszone Aclas Heinzenberg ist für die Errichtung einer Feriensiedlung mit touristische bewirtschafteten Betten im Maiensässstil bestimmt.
- 2 Zur Feriennutzung dazugehörige Serviceeinrichtungen wie Réception, Versorgungseinrichtungen, dazugehörige Sport- und Freizeiteinrichtungen und –anlagen sind zulässig.
- 3 Die Wohnbauten beinhalten Ferienwohnungen mit bewirtschafteten Betten. Die Änderung dieser Nutzung bedarf eines ortsplanerischen Beschlusses der Gemeindeversammlung.

Parkierungszone A und B

Art. 23

- 1 Die Parkierungszone umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Parkieranlagen im ganzen Gemeindegebiet.
- 2 Ober- und unterirdische Garagen sind nur in der Parkierungszone A zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4.5 m. Es gelten die Gebäudeabstände der Wohnzone.
- 3 Terrainveränderungen und Untergrundanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst landschaftsverträglich zu gestalten. Namentlich bei Parkieranlagen der Parkierungszone B sind optisch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

C. Schutzzonen

Ruhezone

Art. 24

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenskifahren und der Langlauf nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

Wintersperrzone

Art. 25

- 1 Die Wintersperrzone umfasst Gebiete, die zur ungestörten Entwicklung von Wald und Fauna eines besonderen Schutzes von den Auswirkungen von Freizeitaktivitäten im Winter bedürfen.
- 2 In der Wintersperrzone ist jegliche Art der Wintersportausübung wie Skifahren, Skiwandern, Langlauf, Schlitteln und Schneeschuhwandern, sowie das Abwurfstangensuchen in der Zeit vom 20. Dezember bis 31. März verboten.
- 3 Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wintersperrzone. Verstösse gegen diese Bestimmungen werden nach Art. 95 KRG (Strafbestimmungen) geahndet.

D. Weitere Zonen

Wintersportzone (KRG Art. 39)

Art. 26

- 1 Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes.
- 3 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen Baubewilligung ist es innerhalb der Wintersportzone zulässig, Skipisten selber zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Die Beschneieung darf ab 1. November bei dauernd gefrorenem Boden erfol-

gen. Eine frühere Beschneigung ist möglich, sofern der Boden dauernd gefroren ist und keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung damit verbunden ist. Ist die Beschneigung eines geschützten Biotops unumgänglich, sind entsprechende ökologische Ersatzmassnahmen zu treffen. Dies gilt für Biotope, die einer Naturschutzzone zugewiesen sind und für anderweitig geschützte Objekte nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG.

- 5 Bei Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf zu keiner Zeit das geschützte Biotop schädigen und nur ab 0.3 m minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen. Beschneigung oder chemische Präparierung ist nicht zulässig.
- 6 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 7 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 8 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 4 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.

Zone für spezielle touristische Anlagen

Art. 27

- 1 Die Zone für spezielle touristische Anlagen umfasst Flächen, die für touristische Sport-, Spiel-, Freizeit- und Unterhaltungsanlagen bestimmt sind, die in einem direkten Zusammenhang mit dem touristischen Angebot des Ortes stehen.
- 2 Zulässig sind saisonale Bauten und Anlagen für Sport, Spiel, Freizeit, Unterhaltung sowie Restaurationseinrichtungen. Feste oder dauernd genutzte Hochbauten sind nicht zulässig. Alle Bauten und Anlagen sind raum- und umweltverträglich in die Landschaft einzuordnen und jeweils nach Ende der Saison zu entfernen.
- 3 Die für die Erschliessung erforderlichen Anlagen, Geländeänderungen sowie Fundamente und dergleichen können als dauerhafte Anlagen bewilligt werden.
- 4 Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) oder dem Meldeverfahren nach KRG / KRVO.

Abbauzone

Art. 28

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.

- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebes bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung der Abbauflächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Materialablagerungszone

Art. 29

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Zwischenlagerung von unverschmutztem Aushub- und Abräummaterial bestimmt sind.
- 2 Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss des Zwischenlagers oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Für die Errichtung und den Betrieb des Zwischenlagers sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleibt die Errichtungs- und Betriebsbewilligung des Amtes für Natur und Umwelt.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 30

- 1 Die Vorschriften für geschützte Bauten sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 43 KRG), die Vorschriften für die übrigen Gestaltungsobjekte im vorliegenden Baugesetz umschrieben.

B. Gestaltungsobjekte

Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten

Art. 31

- 1 Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich

integral zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten sind unter Vorbehalt von Abs. 5 bei grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

- 2 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Vorbehalt Abs. 5 Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel entsprechen.
- 3 Neubauten im Bereiche von schützenswerten und erhaltenswerten Bauten können gestattet werden, wenn dadurch die Gesamtsituation sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.
- 4 Bauvorhaben an Bauten gemäss Abs. 1 und 2 sowie Neubauten gemäss Abs. 3 sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Diese Anzeige ist Teil des Baubewilligungsverfahrens. Die Bauvorhaben nach Abs. 1 – 3 unterliegen der Bauberatungspflicht.
- 5 Mit der Baueingabe hat der Bauwillige im Sinne von Art. 55 in geeigneter Form (Bericht, Skizzen, Fotos) darzulegen, wie die Ziele gemäss Art. 55 Abs. 2 und 3 und die von der Baubehörde allenfalls festgelegten Randbedingungen und Beurteilungskriterien im Projekt berücksichtigt worden sind.
- 6 Die mit dem Verfahren gemäss Abs. 5 verbundenen Kosten gehen in der Regel zu Lasten der betreffenden Eigentümer.

Freihaltezone (KRG Art. 35)

Art. 32

- 1 Es gilt Art. 35 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
- 2 In der Freihaltezone dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot).

Baugestaltungslinien

Art. 33

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Die Baugestaltungslinie bestimmen zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Talsperren, Findlinge, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

- 1 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammkulturen innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden.
- 2 Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hochstammkulturen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

4. Genereller Erschliessungsplan

Erschliessungsanlagen

- 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 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.
- 3 Die öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr (Radwege/Fusswege) stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die

Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

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

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 37

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

Finanzierung

Erschliessungsabgaben

Art. 38

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Mehrwertbeiträge (Vorzugslasten) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung.
- 3 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die

Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

Abgabepflicht

Art. 39

- 1 Die Erschliessungsabgaben mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
- 2 Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über.

Gesetzliches Pfandrecht

Art. 40

- 1 Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff EGzZGB.
- 2 Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechtes nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den betroffenen Pfandeigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.
- 3 Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst die Baubehörde vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EGzZGB die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechtes gemäss Art. 133 EGzZGB bleibt vorbehalten.

Mehrwertbeiträge

Art. 41

- 1 Werden neue Verkehrsanlagen bzw. Versorgungsanlagen der Feinerschliessung erstellt oder bestehende Anlagen erneuert, erhebt die Gemeinde Mehrwertbeiträge, soweit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aus dem Bau oder der Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 2 Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeindeanteil	Privatanteil
Verkehrsanlagen: - Groberschliessung	100 %	0 %
- Feinerschliessung	0 %	100 %
Versorgungsanlagen: - Feinerschliessung	0 %	100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes, sind sämtliche Erschliessungskosten von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen.

Einmalige und wiederkehrende Gebühren

Art. 42

- 1 Die Gemeinde regelt in die Erhebung einmaliger sowie wiederkehrender Gebühren in den Bereichen Wasseranschluss, Löschwasser, Abwasser und Abfallentsorgung in speziellen Reglementen.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 43

- 1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- 3 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen 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 Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 44

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 45

- 1 Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind, werden generell dem Meldeverfahren unterstellt.
- 2 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sowie Vorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen.
- 3 Die Baubehörde erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig oder bloss meldepflichtig ist.
- 4 Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens mitzuteilen. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder untersteht das Vorhaben dem Meldeverfahren, teilt sie dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 5 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 10. Angabe der approximativen Baukosten;
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
 14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
 17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
 18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
 19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
 21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
 22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
 24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
 26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
 27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
 28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
- 3 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.
 - 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
 - 5 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
 - 6 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).
 - 7 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.

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

die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichtet, 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. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 48

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

Düngeeinrichtung

Art. 49

- 1 Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Sie dürfen mit weniger als 4 m Abstand vom benachbarten Gebäude oder weniger als 2.5 m von der Grenze des benachbarten Bodens nur mit Bewilligung des Nachbarn und der Baubehörde erstellt werden. Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.
- 2 Bei Betriebserweiterungen und bei Neubauten gelten die Mindestabstandsregeln gemäss FAT.

Schallschutz

Art. 50

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

Umweltbelastung

Art. 51

- 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 Begren-

zung 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.

Energiehaushalt

Art. 52

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen
- 2 Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 53

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen/Emissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

3. Gestaltung

Allgemein

Art. 54

- 1 Die allgemeinen Vorschriften zur Gestaltung von Siedlungen und Landschaft sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz unter Art. 73 KRG, präzisierende Vorschriften im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
- 2 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden oder, sofern eine konzeptionelle Grundlage vorliegt, nach der zukünftigen Umgebung.
- 3 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders einzugehen auf:
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
 - Zugänge, Ein- und Ausfahrten;
 - Abstellplätze für Fahrzeuge;
 - Terrainveränderungen;
 - Aussenräume, so auch die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend sind;
 - Gestaltung der Fassaden und Dach inkl. der Farbgebung.
- 4 Bei Bauvorhaben in der Dorfzone und ausserhalb der Bauzone hat der Bauwillige mit der Baueingabe in geeigneter Form (Bericht, Skizzen, Fotos) darzulegen, wie die Kriterien gemäss Abs. 3 im Projekt berücksichtigt sind und wie das Projekt dem Sinn von Abs. 1 und 2 Rechnung trägt .
- 5 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden und der Dachgestaltung nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.

Dächer

Art. 55

- 1 Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 In der Dorfzone sind an Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung von minimal 35% bis maximal 60% zulässig. Bei untergeordneten An- und Nebenbauten in der Dorfzone können auch weitere Dacharten verwendet werden. In den übrigen Bauzonen sind weitere Dacharten auch bei den Hauptbauten zulässig.
- 3 Die Belichtung des Dachgeschosses hat in der Regel über die Firstrichtung zu erfolgen. Werden in der Dorfzone Dachaufbauten erstellt, so ist der Nachweis einer guten Gestaltung im Sinne von Art. 54 Abs. 2ff. zu erbringen.

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Veränderungen des bestehenden Gelände- verlaufes sind nur zulässig, soweit sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Stacheldrahtzäune oder andere gefährliche Materialien sind unter- sagt. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung ge- fährlicher Zäune.
- 2 Einfriedungen bis 1.0 m dürfen auf die Grenze gestellt werden. Gegenüber Ge- meinde- und Kantonsstrassen muss ab Fahrbahnrand ein minimaler Abstand von 0.5 m eingehalten werden.

- 1 Veränderungen des bestehenden Gelände- verlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbei- ten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässli- che zu beschränken.
- 4 Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabun- gen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 50 cm eingehal- ten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird. Böschungen über 150 cm sind zu terrassieren.

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschafts- bild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bewegliche Lichtreklamen und Anlagen mit akustischen Wirkungen sind untersagt.

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Satellitenempfangsanlagen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Pro Haus ist nur eine Aussenantenne (inklusive Satellitenempfangsanlage) in jener Grösse gestat- tet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet.
- 2 Die Baubehörde kann in Ausnahmefällen eine zweite Aussenantenne bewilligen
- 3 Bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Dorfzone und für Gebäudegruppen, kann die Baubehörde die Erstellung von Ge- meinschaftsantennen verlangen. Bestehende Einzelaussenantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemein- schaftsansenne besteht. Die Baubehörde bestimmt das anschlusspflichtige Gebiet.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 60

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen 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 Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

Art. 61

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. 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 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, 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 Im Bereich der Kantonsstrassen bedürfen neue Anlagen oder Abänderungen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde.

1 Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung, Abstellplätze und Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten. Es sind bereitzustellen:

- Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 120 m² BGF, darüber 2 Plätze ¹⁾
- Gewerbe-/Büro 1 Platz pro 100 m² Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten ¹⁾
- Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle) ¹⁾

¹⁾ Je nach Betriebskonzept bzw. Produktionsart kann die Baubehörde die Pflichtparkplatzzahl herabsetzen. Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Pflichtparkplatzzahl, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplatzzahl gegen Revers herabsetzen.

- 2 Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Gebiete bestimmen, in denen die Lage und die Anzahl Pflichtparkplätze nach einem Parkierungskonzept angeordnet werden. Die Anzahl Pflichtparkplätze können von Abs. 1 und 2 abweichen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

- 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 Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 3000.- (indexiert zum Landesindex der Konsumentenpreise am 31. 12. 2000 von 107,1 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 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 Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

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

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

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

- 1 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Bauzone bewilligt werden sofern die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen zu keiner Zeit behindert wird und die Abwasser- und Abfallentsorgung geregelt ist.

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

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 69

- 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 oder 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 ist 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. 70

- 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 Ein-

wendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 71

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 72

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 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.

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Gebäuden, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde in Stand gestellt oder vergütet.
- 3 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist zur Sicherung der Strassensicherheit gestattet.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Die 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.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

- 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 Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

- 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 Unterhaltungspflicht 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.

- 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

- 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. 79

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten

Art. 80

- 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 12. April 2005 als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 24. Februar 2010

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinde-Vizepräsident

Jakob Schumacher

Hans Gartmann

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 6. Dezember 2010 (Protokoll Nr. 1143)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

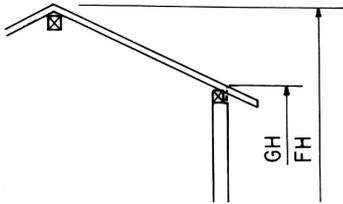
Der Kanzleidirektor:

Sig. Claudio Lardi

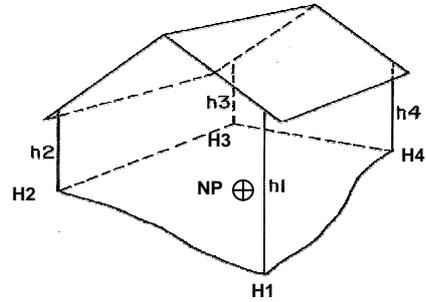
Sig. Dr. C. Riesen

Anhang

Gebäude- und Firsthöhe (Art. 16)



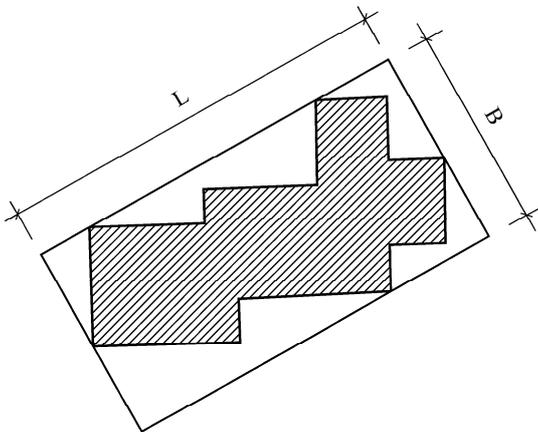
Messpunkt Gebäudehöhe (GH)
Messpunkt Firsthöhe (FH)



$$\text{Gebäudehöhe (GH)} = \frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

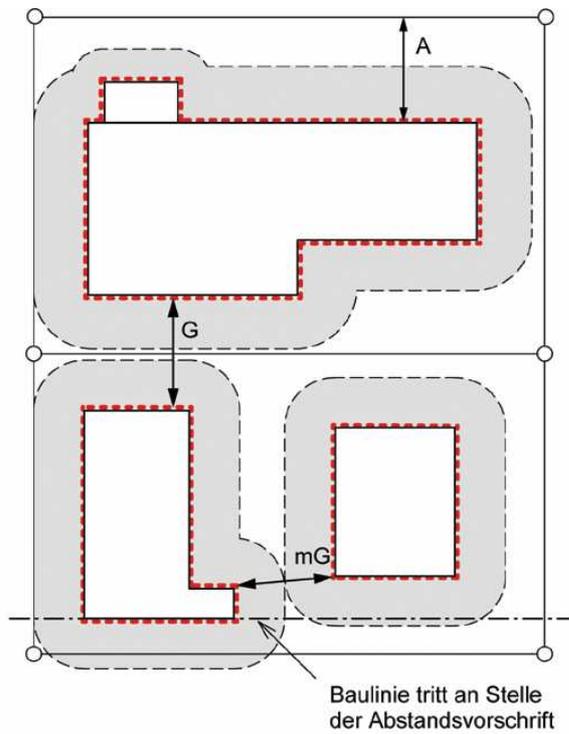
$$\text{Niveaupunkt (NP)} = \frac{H1 + H2 + H3 + H4}{4}$$

Gebäudelänge (Art. 17)



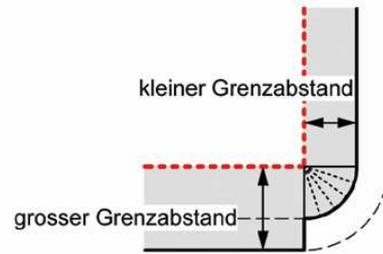
- L = massgebende Gebäudelänge
- B = Gebäudebreite
- L x B = kleinstes, das Gebäude begrenzendes Rechteck

Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 18)



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- - ○ Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie