



Kanton Graubünden Gemeinde Vals

Baugesetz

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 2. April 1989
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 2341 vom 10. September 1990

Letzte Änderung:
Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 502 vom 2. Juni 2015

INHALTSVERZEICHNIS

Artikel

I. ALLGEMEINES

Geltungsbereich	1
Zweck	2
Baubehörde	3
Baukommission, Gestaltungsberatung	4
Planungskommission	5
Grundsätze der Planung	6
Ausnahmebewilligungen	7
Hofstattrecht	8

II. PLANUNG

Planungsmittel	9
Richtplanung	10
Zonenplan	11
Genereller Gestaltungsplan	12
Genereller Erschliessungsplan	13
Baustappen	14
Baureife	15
Beiträge, Gebühren, Normalien	16
Schutzverfügungen	17
Bausperre	18

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Ausnützungsziffer	19
Nutzungstransport	20
Gebäude- und Firsthöhe	21
Geschosszahl	22
Grenz- und Gebäudeabstand	23
Grenzbereich	24
Näherbaurecht	25
Grenzbaurecht	26
Kleinbauten und Anbauten	27
Mehrlängenzuschlag	28
Gewässer- und Waldabstand	29
Gebäudelänge	30
Dachvorschriften	31
Kinderspielplätze	32
Immissionen	33

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Dorfkernzone	34
Wohnzone II	35
Wohnzone III	36
Wohn- und Gewerbezone	37
Kurbetriebszone	38
Tourismuszone	39

Gewerbezone	40
Zone für Lagerplätze	41
Materialablagerungszone	41a
Materialbewirtschaftungszone	41b
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	42
Parkierungszone	43
Landwirtschaftszonen	44
Waldzone	45
Freihaltezone	46
Übriges Gemeindegebiet	47
Abbauzonen	48
Wintersportzone	49
Grundwasser- und Quellschutzzone	50
Ruhezone	51
Landschaftsschutzzone	52
Gefahrenzone	53
Zonenschema	54
V. BAU- UND NIVEAULINIEN	
Bau- und Niveaulinien	55
Niveaulinien	56
Bestehende Gebäude	57
Verfahren	58
VI. ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	
Gestaltung und Einordnung	59
Denkmalpflege	60
Aussichtsschutz	61
Terraingestaltung	62
Reklamen und Antennen	63
VII. QUARTIERPLANUNG	
Zweck	64
Besondere Quartierplangebiete	65
Quartierschliessung	66
Baulandumlegung	67
Verkehrsflächen	68
Real- oder Barersatz	69
Öffentliche Anlagen	70
Quartiergestaltungspläne	71
Einleitung des Verfahrens	72
Privates Quartierplanverfahren	73
Amtliches Quartierplanverfahren	74
Auflage, Entscheid	75
Kostentragung	76
VIII. AUSFÜHRUNG UND UNTERHALT DER BAUTEN	
Festigkeit, Hygiene, Feuersicherheit	77
Unterhalt der Bauten	78

Benützung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	79
Bauarbeiten und Bauzeiten	80
Ventilationen	81
Düngereinrichtungen	82
Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern	83
IX. ÖFFENTLICHER GRUND	
Benützung des öffentlichen Grundes	84
Benützung des öffentlichen Luftraumes	85
Vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	86
X. VERKEHRSANLAGEN UND WERKLEITUNGEN	
Strassennetz	87
Verkehrssicherheit und Ausfahrten	88
Parkierung auf privatem Grund	89
Dachwasser und Schneeräumung	90
XI. BEWILLIGUNGSVERFAHREN	
Bewilligungspflicht	91
Baueingabe	92
Baugespann	93
Öffentliche Planaufgabe	94
Einsprachen	95
Bewilligung	96
Revers	97
Baubeginn	98
Baufristen	99
Baukontrolle und Bauabnahme, Schnurgerüst	100
Abweichung von genehmigten Plänen	101
Behandlungsgebühren	102
Vorentscheid	103
XII. VERANTWORTLICHKEIT	
Verantwortlichkeit	104
Bestrafung	105
Abbruch	106
Rechtsmittel	107
XIII. SCHLUSS UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	
Inkrafttreten	108
Übergangsbestimmung	109

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es findet Anwendung auf sämtlichen bewilligungspflichtigen Bauten, baulichen Massnahmen und Anlagen.

Art. 2 Zweck

Das Baugesetz bezweckt die geordnete bauliche Entwicklung, die rationelle und sinnvolle Erschliessung des Baugebietes, die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben, die Erhaltung der Interessen der Land- und Forstwirtschaft, die Wahrung und Förderung der Schönheit und der erhaltenswerten Eigenart des Ortes und der Landschaft sowie die Wahrung des allgemeinen Wohles, der Sicherheit und Gesundheit aller Einwohner. Es dient der Entfaltung der baulichen Freiheit in den Schranken des schutzwürdigen öffentlichen Interesses und im Rahmen des ökonomischen Einsatzes der öffentlichen Mittel.

Art. 3 Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeinderat, ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes. Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen, insbesondere die Baubewilligungen und vertritt die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und -streitigkeiten.

Die Baubehörde kann bei Bedarf Fachleute beiziehen.

¹Art. 4 Baukommission, Gestaltungsberatung

Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Der Baufachchef gehört der Baukommission von Amtes wegen an, die übrigen Mitglieder werden durch die Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie der Gemeinderat gewählt.

Die Baukommission stellt der Baubehörde in sämtlichen Bausachen Antrag.

Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Gestaltungsberaterin oder Gestaltungsberater. Diese darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

In der Dorfkernzone von Leis ist die Gestaltungsberatung für sämtliche Bauaktivitäten obligatorisch. Alle Bauabsichten in der Dorfkernzone Leis sind vor dem Projektierungsstart der Gemeinde Vals zu melden. Sie orientiert und berät Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben in der Dorfkernzone Leis.

Die Gestaltungsberatung kann im Generellen Gestaltungsplan für weitere Bauzonen oder Teile davon als obligatorisch erklärt werden.

Die Gestaltungsberatung ist in öffentlichem Interesse. Die Aufwendungen der Gestaltungsberatung werden durch die Gemeinde Vals getragen.

Art. 5 Planungskommission

Für wichtige Planungsmassnahmen wählt die Baubehörde eine Planungskommission. Die Kommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden der Baubehörde vor.

Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden informieren die Bevölkerung und ermöglichen deren Mitwirkung.

Art. 6 Grundsätze der Planung

Wer mit Planungsaufgaben betraut ist, hat die schutzwürdigen öffentlichen und privaten Interessen pflichtgemäss zu wahren und gegeneinander abzuwägen.

Stehen mehrere Mittel zur Verfügung, um einen Planungszweck zu erreichen, so ist jenes zu wählen, das in seiner gesamten Auswirkung die Betroffenen am wenigsten belastet.

Art. 7 Ausnahmegewilligungen

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor, so kann die Baubehörde unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften bewilligen, wenn deren Einhaltung eine

¹ Absätze 3 bis 6: Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 17. Juni 2007, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 952 vom 14. August 2007

unverhältnismässige Härte bedeuten würde und durch die Ausnahmegewilligung keine öffentlichen Interessen verletzt werden (Art. 9 KRG).

Die Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, insbesondere mit der Verpflichtung, auf Verlangen den gesetzmässigen Zustand herzustellen.

Bedingungen und Auflagen können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 8 Hofstattrecht

Bestehende Bauten, die mit den neuen Vorschriften in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden.

Zonenkonforme Zweckänderungen sind nur in den Bauzonen zulässig, sofern die Bauten den Anforderungen der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit und der Beschaffung von Parkplätzen entsprechen. Anrechenbare Bruttogeschossfläche darf dabei jedoch nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn neu geschaffen werden.

Wird eine Baute abgerissen oder zerstört, so darf sie innert drei Jahren im bisherigen Umfang und mit der gleichen Zweckbestimmung wiederaufgebaut werden. Bei Gebäuden mit Wohnanteil muss mindestens der abgebrochene Wohnraum in Form von Familienwohnungen ersetzt werden. Wer sich auf diese Bestimmung beruft, ist für das Ausmass der alten Bauten beweispflichtig. Privatrechtliche Vorschriften, Quartier- und Baulinienpläne sowie die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen über Bauten ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

II. PLANUNG

Art. 9 Planungsmittel

Als Ergänzung zum Gesetz erlässt die Gemeinde folgende Pläne, für welche im Weiteren die Vorschriften des KRG gelten:

- Richtplan
- Zonenplan mit Generellem Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan

²Der Richtplan wird durch den Gemeinderat, die beiden anderen Pläne werden durch die Gemeindeversammlung zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Baugesetz und Pläne sowie deren Abänderung werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Interessierten können während dieser Zeit Wünsche und Anträge einreichen. Der Gemeinderat nimmt vor der Abstimmung in der Gemeinde zu diesen Eingaben Stellung.

Art. 10 Richtplanung

In der Richtplanung werden die Grundzüge der künftigen Entwicklung, insbesondere in Bezug auf Nutzung, Gestaltung und Erschliessung festgelegt. Spätere Änderungen der Grundordnung sollen mit dem Richtplan übereinstimmen.

Der Richtplan ist für die Grundeigentümer nicht verbindlich, wohl aber für die Planungsorgane der Gemeinde.

Art. 11 Zonenplan

In den Zonenplänen 1:25'000 und 1:2'500 sowie im Gefahrenzonenplan ist das Gemeindegebiet in einer für jedermann verbindlichen Weise in folgende Zonen eingeteilt:

³a) Grundnutzung

Siedlungsgebiet

Dorfkernzone (Art. 34)

Wohnzone II (Art. 35)

Wohnzone III (Art. 36)

Wohn- und Gewerbezone (Art. 37)

Kurbetriebszone (Art. 38)

² Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995

³ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995

Tourismuszone (Art. 39)
Gewerbezone (Art. 40)
Zone für Lagerplätze (Art. 41)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 42)
Parkierungszone (Art. 43)

Landschaft

Landwirtschaftszone I (Art. 44)
Landwirtschaftszone II (Art. 44)
Waldzone (Art. 45)
Freihaltezone (Art. 46)
Übriges Gemeindegebiet (Art. 47)

4b) Überlagerte Nutzung

Abbauzone (Art. 48)
Wintersportzone (Art. 49)
Grundwasser- und Quellschutzzone (Art. 50)
Ruhezone (Art. 51)
Landschaftsschutzzone (Art. 52)
Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Art. 53)
Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Art. 53)

Die Vorschriften der überlagerten Nutzung gelten neben jenen der Grundnutzung.

⁵Der Plan 1:25'000 gilt für das nicht vom Plan 1:2'500 erfasste Gebiet, der Gefahrenzonenplan für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 12 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ist die Summe der Vorschriften betreffend die Gestaltung der einzelnen Bauten, der Siedlung und der Landschaft. Er bezeichnet insbesondere Giebelrichtungen und Baugestaltungslinien. Er ist für jedermann verbindlich.

Art. 13 Genereller Erschliessungsplan

⁶Der Generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung und für den Erlass von Bau- und Quartierplänen. Er besteht aus dem Strassenplan und dem Versorgungs- und Entsorgungsplan und ist für jedermann verbindlich.

Der Strassenplan bezeichnet in genereller Form die Linienführung für die bestehenden und die geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze und kann Angaben über die Breite der Fahrbahn, die Trottoirs und die Nebenanlagen enthalten.

⁷Der Versorgungs- und Entsorgungsplan enthält generelle Angaben über die Linienführung der Kanäle und Leitungen sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungs- und Entsorgungszwecken.

Art. 14 Bauetappen

Das Baugebiet der Gemeinde ist im Zonenplan in Erschliessungsetappen eingeteilt.

In den Gebieten der I. Etappe ist die Grunderschliessung der Verkehrsanlagen, der Wasser- und Energieversorgung und der Abwasserbeseitigung schon ausgeführt oder in Planung begriffen. Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten für die Ergänzung der Grunderschliessung.

In der II. Etappe finanziert die Gemeinde keine Werke für die Grunderschliessung und ist auch nicht zu deren Unterhalt verpflichtet.

Die Baubehörde kann Gebiete der II. Etappe ganz oder teilweise in die I. Etappe umteilen, wenn ein rechtskräftiger Quartierplan vorliegt und die Finanzierung der Erschliessung sichergestellt ist.

⁴ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995
⁵ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995
⁶ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995
⁷ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995

Die Erstellung der Erschliessungsanlagen wird von der Gemeinde beaufsichtigt. Auf Verlangen müssen Kostenvoranschläge, Offerten und Abrechnungen der Baubehörde zur Genehmigung eingereicht werden. Die Gemeinde kann den Unterhalt der Erschliessungsanlagen, soweit sie im öffentlichen Interesse liegen, gegen Verrechnung an die Privaten durchführen lassen.

Art. 15 Baureife

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

- a) es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allfällige Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- b) alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benützung dieser Anlage besitzt.

Art. 16 Beiträge, Gebühren, Normalien

Die Gemeinde erlässt eine Gebühren- und Beitragsordnung sowie technische Vorschriften und Normalien für den Bau, Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Erschliessungs- und Versorgungsanlagen.

⁸Die Baubehörde kann die Bewilligung für ein Bauvorhaben von der finanziellen Sicherstellung der der Gemeinde zu leistenden Beiträge und Anschlussgebühren abhängig machen. Wo es um die Herbeiführung der Baureife geht, kann sie den Bauherrn zur Sicherstellung seines Anteils an den allgemeinen Erschliessungskosten verpflichten.

Art. 17 Schutzverfügungen

Die Baubehörde kann im Sinne der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zur Erhaltung des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes, von Kultur- und Naturobjekten und zur Freihaltung von Aussichtslagen Schutzverfügungen erlassen.

Art. 18 Bausperre

Der Gemeinderat kann eine generelle oder auf Teilgebiete beschränkte Bausperre für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen:

- a) bei Erlass oder Abänderung von Baulinien oder Quartierplänen;
- b) bei Revision des Baugesetzes oder des Zonenplanes und des Generellen Gestaltungsplanes;
- c) bei Erlass oder Revision des Generellen Erschliessungsplanes.

Die Bausperre ist im Kantons- und Bezirksamtsblatt bekannt zu geben.

Während der Bausperre dürfen keine Neubauten oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten.

Eine Verlängerung der Bausperre mit Zustimmung des Departementes des Innern bleibt vorbehalten.

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 19 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstückfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten, die dauernd für den Aufenthalt, Wohnen oder Gewerbe bestimmt sind. Eingeschlossen sind die dazu benötigten begehbaren Zugangsflächen wie Treppenhäuser, Laubengänge usw.

⁸ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995

Im Untergeschoss werden weder Toilettenräume noch Treppenhäuser, sondern nur Aufenthalts-, Wohn- und Arbeitsräume angerechnet, im Dachgeschoss der innerhalb einer lichten Höhe von mindestens 1.60 m liegende Raum.

Als Grundstückfläche gilt das von der Baueingabe erfasste und baulich noch nicht genutzte vermehrte Land innerhalb der Bauzone. Fahrbahn- und Zufahrtsflächen ohne Manövrierflächen sowie Trottoirflächen werden abgezogen, ebenso die durch rechtskräftige Baulinien ausgeschiedene Fahrbahn- und Trottoirfläche künftiger Strassen.

Sind die Quartierstrassen durch Landumlegung ausgeschieden worden, so ist die ganze Grundstückfläche anrechenbar.

Art. 20 Nutzungstransport

Grundstücke, die in der gleichen Bauzone liegen, unmittelbar an die Bauparzelle angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Wege von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit Zustimmung des Eigentümers mit einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, die im Grundbuch anzumerken ist.

Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

Art. 21 Gebäude- und Firsthöhe

Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach den Zonenvorschriften.

Die Gebäudehöhe ist die Distanz zwischen dem fertigen neuen Terrain und der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachoberkante.

Als Firsthöhe gilt die höchste Erhebung des Gebäudes über dem Niveaupunkt. Als Niveaupunkt gilt die Projektion des Schwerpunktes auf dem gewachsenen Terrain.

Der Boden des Erdgeschosses darf im Schwerpunkt des Gebäudes das gewachsene Terrain um höchstens 1 m übersteigen. In Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel und in Hanglagen mit mehr als 30% Neigung kann die Baubehörde im Rahmen von Art. 7 dieses Gesetzes Ausnahmen gestatten.

Art. 22 Geschosszahl

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Zonenvorschriften.

Ein Dachgeschoss oder ein Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die gemäss Art. 19 anrechenbare Geschossfläche mehr als 50% des darunter- oder darüberliegenden Geschosses beträgt.

Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es keinen Kniestock aufweist.

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagezufahrten und Hauseingänge sind nur zulässig, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und wenn bei dieser höchstens die halbe Länge abgetragen wird.

Art. 23 Grenz- und Gebäudeabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grundstücksgrenze.

Wo zwischen grossem und kleinem Grenzabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grenzabstand von der Hauptfassade. Als Hauptfassade gilt die Seite mit dem Haupt-Lichteinfall. Im Zweifelsfalle wird sie von der Baubehörde bestimmt.

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand wie, wenn eine Grenze dazwischen läge. Dies gilt jedoch nicht für Nebenbauten gemäss Art. 27.

Art. 24 Grenzbereich

Offene und überdeckte Gebäudeteile wie Hauseingänge, Dachvorsprünge sowie Erker und Balkone, deren Ausmass höchstens einen Drittel der Fassadenlänge einnimmt, werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1,5 m übersteigt.

Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können an die Grenze gestellt werden, sofern dadurch keine öffentlichen Interessen berührt werden.

Art. 25 Näherbaurecht

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch gewährleistet ist. Die Anmerkung ist vor Baubeginn vorzumerken.

Die Gebäude- und Grenzabstände können mit schriftlichem gegenseitigem Einverständnis der Beteiligten in den Wohnzonen II und III, sowie in der Wohn- und Gewerbezone um max. 10% reduziert werden.

Art. 26 Grenzbaurecht

Die Baubehörde kann das Zusammenbauen auf der Grenze gestatten:

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut oder die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- b) wenn bei einseitigem Grenzbau die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dieser sich überdies verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Beides ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.
- c) beim Wiederaufbau von schon auf der Grenze stehenden Bauten.

Bei Massivbauten ist die an die Grenze gestellte Gebäudeseite als Brandmauer auszuführen. Freistehende Brandmauern sind gefällig zu gestalten.

Wird nur einseitig an die Grenze gebaut, sind bei dem zuerst erstellten Bau die Abstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge so einzuhalten, wie wenn das Gebäude auf dem Nachbargrundstück auch schon stünde.

Wird durch den Zusammenbau von Gebäuden über die Grenze eine bessere Gesamtwirkung für Freiräume, Höfe und Gärten sowie Kinderspielflächen erreicht, so kann die Baubehörde eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0,1 bewilligen.

Art. 27 Kleinbauten und Anbauten

Bei eingeschossigen und für die Ausnutzungsziffer nicht anrechenbaren Bauten wie Garagen, Gartenhallen usw., deren Gebäudehöhe 3 m und deren Firsthöhe 5 m nicht übersteigen, beträgt der Grenzabstand 2,5 m. Mit Zustimmung des Nachbarn darf dieser Abstand reduziert oder aufgehoben werden.

Art. 28 Mehrlängenzuschlag

Ist eine Fassade vor einem grossen Grenzabstand mehr als 20 m lang, so ist der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens aber um 4 m. Ist eine Fassade vor einem kleinen Grenzabstand mehr als 12 m lang, so ist der Grenzabstand um ein Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens aber um 2 m. Gebäudeteile, die gegenüber der Fassade hinter einem Winkel von 45° zurückspringen, werden in der Bemessung der Mehrlänge nicht gerechnet.

⁹Art. 29 Waldabstand, Gewässerabstand

Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.

Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 7 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.

Art. 30 Gebäudelänge

Als massgebende Gebäudelänge gilt die längere Seite des kleinsten das Gebäude umschreibenden Rechtecks.

Eingeschossige An- und Nebenbauten sind nur dann in die Gebäudelänge einzubeziehen, wenn sie Wohn- und Arbeitsräume enthalten.

⁹ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 7. Februar 1999, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 899 vom 11. Mai 1999

Art. 31 Dachvorschriften

Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 28° a. T.

Als Deckmaterial sind Steinplatten obligatorisch. Bei Dächern gegen öffentliche Anlagen sind Schneefänge anzubringen.

Ausnahmen in Bezug auf Dachgestaltung und Deckmaterial können für Industrie-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten, Anlagen der touristischen Infrastruktur, Sportanlagen sowie für An- und Nebenbauten erteilt werden. Dabei ist möglichst eine Anpassung an die ortsübliche Bedachung anzustreben.

Dachaufbauten dürfen nicht länger als $\frac{1}{3}$ der entsprechenden Fassadenlänge sowie nicht grösser als $\frac{1}{3}$ der Dachfläche sein.

Dacheinschnitte sind untersagt. Auf Steinplattendächern ist die Montage von Sonnenkollektoren nicht gestattet.

Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes über die Giebelrichtung.

Art. 32 Kinderspielplätze

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern ausserhalb der Dorfkernzone sind besonnte, möglichst windgeschützte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse, abseits vom Verkehr, auf privatem Grund anzulegen. Dabei gilt als Richtlinie, dass ihre Grundfläche mindestens einen Zehntel der anrechenbaren Geschossfläche ausmachen muss.

Art. 33 Immissionen

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die in diesen Erwerbszweigen üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.
- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Der Weiterbestand bestehender Betriebe bleibt gewährleistet. Die Baubehörde ist jedoch gehalten, zur Verhinderung oder Einschränkung von Immissionen Vorkehren anzuordnen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stand der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Betriebe und Anlagen, welche nachteilige Einwirkungen auf Wohn- oder Landwirtschaftsbetriebe haben könnten, sind in allen Zonen untersagt. Dies gilt insbesondere für Betriebe, deren Auswirkungen eine Gefahr für Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen, die Sauberkeit der Luft oder des Wassers gefährden oder die Ruhe in den Wohngebieten stören würden.

¹⁰Hinsichtlich Lärmimmissionen gelten die gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.41) im Zonenschema (Art. 54) festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES).

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 34 Dorfkernzone

Diese Zone umfasst den historischen Kern des Dorfes Vals. Die Zonenvorschriften bezwecken dessen Erhaltung und Sanierung.

Bei allen Neubauten, Erneuerungen, Änderungen und Wiederaufbauten ist bei der Gestaltung (Material, Baukörper, Proportionen, Farbe, Dachform, Stellung usw.) auf die überlieferte Bauweise des Dorfes Rücksicht zu nehmen, insbesondere in der Umgebung von künstlerisch oder historisch wertvollen Gebäuden.

Diese Bauvorhaben sind der Baubehörde vor der Projektierung mitzuteilen. Die Baubehörde kann Empfehlungen für die Projektierung erteilen.

Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

¹⁰ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995

Art. 35 Wohnzone II

Diese Zone ist vor allem für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.

Stark und mässig störende Betriebe mit Einschluss gastgewerblicher Betriebe aller Art sind nicht zulässig.

Art. 36 Wohnzone III

Diese Zone ist für Wohnbauten, touristische, gastgewerbliche und nicht störende Gewerbebetriebe bestimmt.

Stark und mässig störende Betriebe, mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Betrieben im Sinne von Art. 33 Abs. 1 lit. b sind nicht zulässig.

Art. 37 Wohn- und Gewerbezone

Diese Zone dient dem Wohnen und der Ansiedlung von Gewerbe, das mit dem Wohnen vereinbar ist.

Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

Gegenüber von Grundstücken, die ebenfalls in dieser Zone liegen, muss für im Erdgeschoss gelegene gewerbliche Bauten nur der kleine Grenzabstand ohne Mehrlängenzuschlag eingehalten werden.

Art. 38 Kurbetriebszone

Diese Zone ist ausschliesslich für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem Kurbetrieb dienen; reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Zusätzlich sind nur nichtstörende Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Für das Fällen einzelner Bäume ist eine Bewilligung der Baubehörde erforderlich.

Art. 39 Tourismuszone

Diese Zone dient der Erstellung von Bauten und Anlagen für den allgemeinen Tourismus sowie für Wohnbauten zum eigenen Bedarf und für den Fremdenverkehr.

Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

Art. 40 Gewerbezone

Diese Zone dient der Ansiedlung von Gewerbe, das in den übrigen Zonen nicht zulässig ist.

Wohnungen sind nur zulässig, sofern sie mit dem Gewerbebetrieb eine bauliche Einheit bilden. Sie sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist. Ausnahmsweise kann die Baubehörde zusätzlich Personalunterkünfte bewilligen, solange deren Betrieb nicht durch die Nähe eines stark störenden Gewerbebetriebes ausgeschlossen wird; später angesiedelte Gewerbebetriebe mit starken Immissionen haben im Konfliktfall den Vorrang, was durch einen im Grundbuch einzutragenden Nutzungsrevers abzusichern ist.

Im nördlichen Teil der Gewerbezone, der das Areal der bestehenden Abfüllstation St. Petersquelle umfasst, sind stark störende Betriebe nicht zulässig.

¹¹Art. 41 Zone für Lagerplätze

Die Zonen für Lagerplätze Hansjola und Heidboda dienen der geordneten Lagerung von Materialien, Gerätschaften und Baumaschinen. Hochbauten sind nicht zulässig.

Zur Herstellung der Lagerplätze darf unverschmutztes Aushubmaterial abgelagert werden.¹²

Lagerplätze dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, keine Nachteile für die Öffentlichkeit und keine Gefährdung der Gewässer mit sich bringen.

¹³Art. 41a Materialablagerungszone

Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale bestimmt sind.

¹¹ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995

¹² Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 752 vom 9. Juni 2008

¹³ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 752 vom 9. Juni 2008

Bauten und Anlagen können für die Dauer des Ablagerungsbetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.

Die Gestaltung vom Materialablageungsgelände nach Abschluss der Materialablageung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über den Aufbau und die Gestaltung der Materialablageung und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, die für die Rekultivierung erforderlich sind.

Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Materialablageung sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen vom kantonalen Amt für Natur und Umwelt.

14Art. 41b Materialbewirtschaftungszone

Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für mobile Bauten und Anlagen sowie Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, und mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen.

Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen.

Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans.

Art. 42 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Diese Zone ist für bestehende und künftige Bauten der öffentlichen Hand oder von Trägerschaften bestimmt, die öffentliche Aufgaben erfüllen.

Art. 43 Parkierungszone

In der Parkierungszone dürfen nur Parkierungsflächen und -gebäude erstellt werden.

Art. 44 Landwirtschaftszonen

Diese Zonen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung. Zone I wird intensiv genutzt.

In der Landwirtschaftszone sind Bauten zulässig, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens, die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder die Sicherung der bäuerlichen Existenz nötig sind.

Art. 45 Waldzone

Die Waldzone umfasst das bestehende Waldareal sowie die zur Aufforstung bestimmten Gebiete. Der Begriff des Waldes und die Nutzungsmöglichkeiten dieser Zone richten sich nach der eidgenössischen und kantonalen Forst- bzw. Waldgesetzgebung. Bauten, die nicht forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, sind verboten.

Die Waldzonen innerhalb des Siedlungsgebietes dienen der räumlichen Gliederung und dem Landschaftsschutz. Sie sind so zu bewirtschaften, dass die wichtigen öffentlichen Interessen, wie z. B. Ableitung von Hochwasser, gewährleistet bleiben.

Art. 46 Freihaltezone

Diese Zone dient der räumlichen Gliederung des Siedlungsgebietes.

Kleinere eingeschossige Bauten und Einrichtungen für Hof- und Gartennutzung sowie für Kinderspielplätze sind gestattet.

¹⁴ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 502 vom 2. Juni 2015

Art. 47 Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die keine Grundnutzung festgelegt ist. Bauten dürfen nur nach Massgabe des eidgenössischen und kantonalen Rechts erstellt, umgebaut oder erweitert werden.

Der Gemeinde dürfen durch die Zulassung von Bauvorhaben im übrigen Gemeindegebiet keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

¹⁵Art. 48 Abbauzonen

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

Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebes bewilligt werden. Über diese Vorgaben hinausgehende Bauten, Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Aufbereitung und Bearbeitung sind im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan zu bezeichnen.

Die Gestaltung von Abbauflächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie allenfalls weitere notwendige Massnahmen im Zusammenhang mit dem Abbau werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt oder sind Bestandteil des Baugesuches. Für die Neugestaltung ist nach Möglichkeit auch anfallendes Ausschussmaterial zu verwerten.

Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Sicherstellung des geordneten Abbaus und Neugestaltung im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

¹⁶Art. 49 Wintersportzone

In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersports. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes gestattet.

Wo die Naturschutzzone mit Wintersportzone überlagert ist, darf die Pistenpräparation nur ab einer Schneehöhe von 30 cm erfolgen, so dass sie zu keiner Schädigung des geschützten Biotops führt.

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 Saisonabschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

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 durch die die Anlagen betreibende Bergbahn behoben oder entschädigt.

Kosten, die aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes entstehen, werden durch die die Anlagen betreibende Bergbahn getragen.

¹⁷Art. 50 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt die für die Trinkwasserversorgung genutzten und nutzbaren Grund- und Quellwasservorkommen.

Der Gemeinderat erlässt für jede Grundwasserfassung der Trinkwasserversorgung, bei Mineralquellen sowie nach Bedarf auch bei entsprechenden Quellfassungen einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzzone ist im Grundbuch anzumerken.

Für ein Vorhaben in einer Grundwasser- und Quellschutzzone ohne besonderen Schutzzonenplan erlässt der Gemeinderat unter Beizug eines Geologen Schutzbestimmungen, die als Auflagen in die Bewilligung

¹⁵ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 30. Juli 2000, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1639 vom 17. Oktober 2000

¹⁶ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 17. Mai 2009, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1015 vom 4. November 2014

¹⁷ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995

aufgenommen werden. In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quelfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidegang verboten. Ausserdem sind nur Gründungen gestattet.

Die durch solche Massnahmen entstehenden Kosten können ganz oder teilweise dem Wassernutzungsberechtigten auferlegt werden.

Art. 51 Ruhezone

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Von diesem Verbot ausgenommen ist der land- und forstwirtschaftliche Verkehr, sind notwendige Zufahrten und Fahrten für Hilfeleistungen.

Nötigenfalls erlässt der Gemeinderat (die Baubehörde) detailliertere Ausnahmeregelungen, wobei er den zulässigen Verkehr auch in zeitlicher Hinsicht beschränken kann.

In der Ruhezone soll das Landschaftsbild möglichst erhalten bleiben. Auch beim Bau und Ausbau von land- und forstwirtschaftlichen Strassen ist darauf Rücksicht zu nehmen.

Art. 52 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone umspannt jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Erhaltung von Aussichtslagen, Gewässerufeln und Waldrändern sowie zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind. Es ist besonders darauf zu achten, dass Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Schönheit und Eigenart erhalten werden.

Bestehende Bauten dürfen im Rahmen des Landschaftsschutzzweckes dieser Zone unterhalten werden.

¹⁸Nicht zulässig sind Terrainveränderungen, Kiesabbau, Deponien und dergleichen, Hartbeläge auf Strassen sowie die Erstellung neuer Freileitungen. In der ganzen Zone gilt ein allgemeines Fahrverbot für den motorisierten Verkehr, wobei Ausnahmen auf eigentliche Notfälle und Notlagen beschränkt sind. Besonderem Schutz sind in allen Zonen die im Zonenplan als solche bezeichneten Kulturobjekte unterstellt.

Art. 53 Gefahrenzone

Die Gefahrenzone umfasst Gebiete, in welchen mit Naturgewalten wie Lawinen, Hochwasser, Rufen, Stein schlägen und Rutschungen zu rechnen ist, die Leben und Sachwerte gefährden können.

In der Zone mit hoher Gefahr dürfen keine Bauwerke irgendwelcher Art erstellt werden, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hierzu eignen. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden.

In der Zone mit geringer Gefahr bedürfen Bauwerke besonderer Massnahmen, welche die Gefährdung beheben oder wesentlich einschränken. Die Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt gelten als Richtlinien. Es sind bereits bei der Projektierung die Bauauflagen der Gebäudeversicherung zu berücksichtigen, damit bei der Erteilung der Baubewilligung die notwendigen Schutzmassnahmen bekannt sind. Der Baueingabe ist der Vorprüfungsbescheid der Gebäudeversicherungsanstalt beizulegen.

¹⁸ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995

Art. 54 Zonenschema

Die Bauvorschriften für die einzelnen Zonen sind in einem zum Zonenplan gehörenden Schema enthalten.

<i>Zone</i>	<i>Vollgeschosszahl</i>	<i>Mindestgrenzabstand klein</i>	<i>Mindestgrenzabstand gross</i>	<i>Ausnutzungsziffer</i>	<i>Max. Gebäudelänge</i>	<i>Max. Gebäudehöhe</i>	<i>Max. Firsthöhe</i>	<i>19^{ES} (Art. 33)</i>
Dorfkernzone	3	3.0 m	3.0 m	–	–	10.0 m	13.5 m	III
Wohnzone II	2	5.0 m	10.0 m	0.5 + 0.05*	30 m	7.5 m	11.0 m	II
Wohnzone III	3	6.0 m**	12.0 m**	0.8 + 0.1*	30 m	10.0 m	13.5 m	II
Wohn- und Gewerbezone	3	6.0 m**	12.0 m**	0.8 + 0.1*	30 m	10.0 m	13.5 m	III
Gewerbezone	–	5.0 m	5.0 m	–	–	–	13.5 m	III
Kurbetriebszone	–	6.0 m	12.0 m	1.7	–	–	–	II
²⁰ Tourismuszone	4	6.0 m**	12.0 m**	1.0	–	13.0 m	16.5 m	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	–	5.0 m	5.0 m	–	–	–	–	II
Landwirtschaftszone	–	–	–	–	–	–	–	III

* Bonus für Quartiergestaltungsplan gemäss Art. 71

** bei 1 - 2-geschossigen Bauten 5,0 m / 10,0 m

V. BAU- UND NIVEAULINIEN

Art. 55 Bau- und Niveaulinien

Der Gemeinderat erlässt für öffentliche und private Strassen Bau- und Niveaulinien. Baulinien können auch längs Gewässern und Waldrändern sowie im Interesse des Orts- und Landschaftsschutzes erlassen werden.

Für einzelne Stockwerke und Unterkellerungen können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden. Durch rückwärtige Baulinien kann das von Bauten und Anlagen freizuhaltende Hintergelände bestimmt werden.

Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der einzelnen Bauten.

Baulinien bestimmen die Grenze, bis zu welcher ober- und unterirdische Bauten und Bauteile einschliesslich Öl- und Benzintanks erstellt werden dürfen.

Wo Baulinien fehlen, ist von Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von mindestens 5 m ab Strassen- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten.

Art. 56 Niveaulinien

Die Niveaulinien sind durch das Längenprofil der Strassen gegeben und bilden die Basis für die Höhenlage der Bauten sowie der Einfahrten und Eingänge.

Art. 57 Bestehende Gebäude

Wird ein bestehendes, von einer Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau in jedem Fall auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Art. 58 Verfahren

Soweit Bau- und Niveaulinien nicht im Generellen Gestaltungsplan enthalten sind, werden sie öffentlich aufgelegt. Innert 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümer bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.

¹⁹ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1994, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 990 vom 25. April 1995

²⁰ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 19. Oktober 2003, genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 30 vom 13. Januar 2004

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau- und Niveaulinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Vorbehalten bleibt das Rekursverfahren nach kantonalem Recht.

VI. ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 59 Gestaltung und Einordnung

Bauvorhaben, einschliesslich die Umgebungsgestaltung, welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Die Baubehörde hat solche Bauvorhaben zu verweigern.

Besondere Rücksicht auf die bestehende Überbauung ist im Bereich und in der Nähe der Dorfkernzone geboten.

Werden durch diese Auflagen erhebliche Mehrkosten verursacht, kann im Härtefall an diese durch die Gemeinde ein angemessener Beitrag geleistet werden.

Erfüllen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung die erforderlichen Anforderungen nicht, können angemessene Verbesserungen verlangt werden.

Sinngemäss sind diese Bestimmungen auch bei äusseren Umbauten und Aussenrenovationen anzuwenden.

Art. 60 Denkmalpflege

Bestehende Bauten und Bauteile von künstlerischem oder historischem Wert sollen nach Möglichkeit erhalten werden.

Im Generellen Gestaltungsplan als geschützt bezeichnete Bauten dürfen nicht abgebrochen werden und sind in ihrem historischen Zustand zu erhalten.

Bei den im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind die wesentlichen Elemente der äusseren Erscheinung bei Umbauten zu erhalten. Nach Möglichkeit soll jedoch auch wohngyienischen Gesichtspunkten angemessen Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat bezeichnet in einem Inventar einzelne Bauteile in weiteren Gebäuden, die bei Um- oder Neubauten erhalten werden müssen.

Das Inventar wird öffentlich aufgelegt. Den Eigentümern der darin aufgenommenen Bauten wird die Auflage schriftlich bekannt gegeben. Innert 30 Tagen kann beim Gemeinderat schriftlich gegen das Inventar Einsprache erhoben werden.

Bei Bauvorhaben in geschützten und erhaltenswerten Bauten ist die Bauabsicht vor der Ausarbeitung des Projektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese kann Richtlinien für die Projektierung erteilen.

Art. 61 Aussichtsschutz

Um an geeigneten Lagen Aussicht oder Durchsicht zu gewährleisten, kann die Baubehörde im Rahmen der Mindestgrenzabstände die Platzierung eines Gebäudes festlegen und die Dachgestaltung vorschreiben. Sie ist ferner berechtigt, eine diesem Zweck dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

Art. 62 Terraingestaltung

Alle nach aussen in Erscheinung tretenden Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes wie Materialabgrabungen und Auffüllungen, Mauern, Gruben u.a.m. sind, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, unzulässig.

Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

Art. 63 Reklamen und Antennen

Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden. Andere Reklamen mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Bereich von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse zulässig, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet. Die Montage individueller Anlagen mit zusätzlichen Empfangsmöglichkeiten auf Dächern und an exponierten Stellen ist nicht gestattet. Die Baubehörde kann die Erstellung von Gemeinschaftsantennen und Empfangsanlagen und den Anschluss an solche vorschreiben oder auf Gesuch hin bewilligen. Vorbehalten bleiben eidgenössische Vorschriften über die Strassensignalisation.

VII. QUARTIERPLANUNG

a) Allgemeines

Art. 64 Zweck

Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Überbauung bestimmt umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.

Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll.

Art. 65 Besondere Quartierplangebiete

Der Zonenplan 1:2'500 bezeichnet die besonderen Quartierplangebiete, welche mit einer gesetzlichen Quartierplanpflicht belegt sind. Dazu gehört die gesamte II. Bauetappe (Art. 14 BG).

b) Quartiererschliessungspläne

Art. 66 Quartiererschliessung

Bei der Planung der Quartiererschliessung ist dafür zu sorgen, dass die Quartierstrassen und Werkleitungen technisch richtig angelegt und hinreichend dimensioniert werden. Dabei ist eine genügende Erschliessung des Quartiers bei vollständiger Überbauung und eine zweckmässige Verbindung mit dem öffentlichen Strassen- und Leitungsnetz der Gemeinde sowie demjenigen benachbarter Quartiere zu gewährleisten.

Die Strassenanlage umfasst die Fahrbahn, Gehwege, Parkspuren und ähnliches sowie Grünstreifen, ferner die Nebenanlagen der Strassen wie Strassenbeleuchtung und Strassenentwässerung.

Es sind die den Bedürfnissen des Quartiers dienenden Werkleitungen wie Wasserversorgung und Abwasseranlagen vorzusehen.

Andere Erschliessungsanlagen wie Leitungen für Gas, Elektrizität und Telefonkabel, Leitungen für den Sammelempfang von Radio und Fernsehen und dergleichen können im Einvernehmen mit den betreffenden Werken ebenfalls in den Quartierplan einbezogen werden.

c) Baulandumlegung

Art. 67 Baulandumlegung

Die Baubehörde kann die Quartierplanung mit einer Baulandumlegung oder mit Grenzbereinigungen verbinden:

- a) zur Ausscheidung des für Strassen und andere Anlagen erforderlichen Landes, wobei Art. 42 Abs. 2 KRG und allenfalls das Verfahren nach Enteignungsgesetz vorbehalten bleiben.
- b) wenn einzelne Grundstücke des Quartierplangebietes nach ihrer Form für eine Überbauung ungeeignet sind.

Die Baulandumlegung muss angeordnet werden, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Art. 68 Verkehrsflächen

Bei Baulandumlegungen wird die von den Verkehrsanlagen beanspruchte Bodenfläche von der Gesamtfläche abgezogen und der Rest in der Weise parzelliert, dass jeder Beteiligte einen Anteil proportional seinem Anspruch an der Gesamtfläche und am Wert erhält, wobei die bisherigen Vorzüge und Nachteile jedes Grundstückes nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.

Art. 69 Real- oder Barersatz

Wer ein überbaubares Grundstück eingeworfen hat, kann eine Parzelle von annähernd gleichem Umfang und Wert beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden.

Wer dagegen ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Wohnhauses nach den Vorschriften der Bauordnung nicht möglich gewesen wäre, kann dessen Grundstück gegen Entschädigung ausgekauft werden.

Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen.

Art. 70 Öffentliche Anlagen

Übernimmt die Gemeinde in einem über den Rahmen von Art. 42 KRG hinausgehenden Ausmass Boden für öffentliche Strassen oder Anlagen, ohne dafür im Zusammenlegungsgebiet Realersatz zu leisten, so hat sie eine Geldentschädigung zu leisten, die dem Anteil der öffentlichen Interessenz entspricht. Kommt keine Einigung über die Entschädigung zustande, so wird diese durch die Enteignungsbehörde festgesetzt.

d) Quartiergestaltungspläne

Art. 71 Quartiergestaltungspläne

Der Gemeinderat kann auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen Quartiergestaltungspläne erlassen. Diese bestimmen in Ergänzung der Zonenvorschriften Form, Stellung, Gestaltung und Nutzung der Bauten und ihrer Umgebung.

Wenn die Überbauung eine Einheit von hoher architektonischer und planerischer Qualität darstellt, können im Quartiergestaltungsplan reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände, eine Vergrösserung der Gebäudelänge und der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die im Zonenschema bezeichnete Erhöhung der Ausnützungsziffer bewilligt werden.

Die Baubehörde kann sich bei ihrer Entscheidung auf ein schriftliches Gutachten eines neutralen Fachmannes stützen. Die Kosten der Begutachtung gehen zulasten des Bauherrn.

e) Verfahren

Art. 72 Einleitung des Verfahrens

Die Baubehörde entscheidet vorerst grundsätzlich darüber, ob eine Quartierplanung durchgeführt wird und umgrenzt das Quartierplangebiet, soweit es nicht durch dieses Gesetz festgelegt wird (Art. 64 BG).

Dieser Entscheid ist zu publizieren und den Eigentümern der im Quartierplangebiet liegenden und direkt daran anstossenden Grundstücke mitzuteilen.

Art. 73 Privates Quartierplanverfahren

Die Eigentümer der in das Quartierplangebiet einbezogenen Liegenschaften können den Quartierplan selbst aufstellen und zur Genehmigung einreichen. Allfällig notwendige Grenzberichtigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Fall auf privatrechtlichem Wege durchzuführen. Der mit Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer zustande gekommene Quartierplan ist nach seiner Genehmigung durch die Baubehörde zu publizieren. Den Eigentümern direkt anstossender Liegenschaften ist die Möglichkeit der Einsprache an die Baubehörde zu gewähren.

Art. 74 Amtliches Quartierplanverfahren

Bei Bedarf und insbesondere, wenn sich die Eigentümer über die Durchführung des privaten Quartierplanes nicht einigen können oder wenn dieser nicht genehmigt werden kann, ist das amtliche Verfahren durchzuführen. Die Baubehörde lässt selbst durch eine fachlich qualifizierte Stelle einen Quartierplan ausarbeiten. Der Entwurf ist den Grundeigentümern schon vor der Genehmigung zur Stellungnahme zu unterbreiten und ihre Anregungen sind soweit möglich zu berücksichtigen.

Art. 75 Auflage, Entscheid

Die Quartierpläne werden öffentlich aufgelegt unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen.

Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung des Quartierplanes. Der Entscheid wird in ortsüblicher Weise publiziert und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitgeteilt.

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn der Quartierplan oder die dazugehörenden Bauvorschriften aufgrund von Einsprachen geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.

Art. 76 Kostentragung

Die Kosten der Quartierplanung werden nach Massgabe des Interesses auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt.

Die Kosten der Quartiererschliessung gehen vollumfänglich zulasten der beteiligten Grundeigentümer. Im privaten Verfahren haben diese die Kostenteilung selbst vorzunehmen. Im amtlichen Verfahren werden die Kosten der Quartiererschliessung nach den Grundsätzen des Perimeters auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt. Der entsprechende Kostenverteiler bildet einen Bestandteil des Genehmigungsbeschlusses.

VIII. AUSFÜHRUNG UND UNTERHALT DER BAUTEN

Art. 77 Festigkeit, Hygiene, Feuersicherheit

Bauten und Anlagen haben sowohl bei der Erstellung als auch während des Bestandes den Regeln der Baukunde und den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit zu entsprechen.

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in Bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Wärme- und Schallschutz.

Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.

Art. 78 Unterhalt der Bauten

Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu erhalten.

Gefährdet ein Bauwerk infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet es das Orts- und Landschaftsbild, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Sicherungsmassnahmen verpflichtet werden. Kommt er dieser Weisung nicht nach, so werden die Arbeiten auf seine Kosten durch die Gemeinde angeordnet.

Art. 79 Benützung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde ist berechtigt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten öffentliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern usw. entschädigungslos anzubringen, wobei den berechtigten Wünschen der Eigentümer nach Möglichkeit Rechnung zu tragen ist.

Art. 80 Bauarbeiten und Bauzeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Massnahmen zu treffen. Die Baubehörde ist befugt, bei Bauarbeiten, die Lärm und lästige Gerüche verursachen, die Bauzeiten unter Berücksichtigung der Interessen der entsprechenden Quartiere zu bestimmen.

Art. 81 Ventilationen

Die Kanalisationen müssen durch ein besonderes Dunstrohr direkt über Dach entlüftet werden. Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude nicht tiefer als 3,5 m über Boden angebracht werden.

Art. 82 Düngereinrichtungen

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. Sie sollen womöglich nicht an der Strasse liegen. Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.

Art. 83 Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern

Mauern, Zäune und Holzwände bis zu einer Höhe von 1,2 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Bei einer Höhe über 1,2 m gilt ein der Mehrhöhe über 1,2 m entsprechender Grenzabstand. Stützmauern, die bereits

bestehendes Erdreich sichern, dürfen an die Grenze gestellt werden. Für Erdaufschüttungen mit einer maximal zulässigen Neigung bis 1:1 gelten die Abstandsvorschriften von Art. 26 dieses Gesetzes. Bei Grabungen mit einer maximal zulässigen Neigung bis 1:1 muss ein Grenzabstand von 0,5 m eingehalten werden. Für Böschungen und Stützmauern gilt eine allgemeine Terrassierungspflicht in Abständen von je 1,50 m.

Bauten im Sinne dieses Artikels sind immer dann an der Grenze zulässig, wenn das schriftliche Einverständnis des Nachbarn vorliegt.

Bauten und Pflanzen längs von öffentlichen Strassen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden und die Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigen. An unübersichtlichen Kurven dürfen sie die Höhe von 1,2 m über Strassenniveau nicht übersteigen. Der Gemeinderat kann die Anpassung oder die Entfernung bestehender Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.

IX. ÖFFENTLICHER GRUND

Art. 84 Benützung des öffentlichen Grundes

Eine über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig. Das gilt insbesondere für Lagerplätze und Materialablagerungen. Die Benützung öffentlichen Grundes kann gestattet werden für Fundamentsvorsprünge geringen Ausmasses, für Notausgänge von Luftschutzbauten und für andere Anlagen, sofern sie den bestimmungsgemässen Gebrauch des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigen. Die Benützung des öffentlichen Grundes ist nicht zulässig zur Anlage von Klärgruben, Treppen, Öl- und Benzinreservoirs.

Art. 85 Benützung des öffentlichen Luftraumes

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:

- a) Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist;
- b) Balkone, Erker und andere ausladende Gebäudeteile, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir oder 4,50 m über der Niveaulinie angebracht werden und nicht mehr als 1 m Ausladung aufweisen;
- c) Rollvorhänge, Reklamevorrichtungen, Schaukästen, Ventilatoren und ähnliche Anlagen, wenn Gewähr dafür geboten ist, dass sie den Verkehr nicht beeinträchtigen und das Strassenbild nicht verunstalten.

Art. 86 Vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Wenn öffentlicher Grund und Luftraum vorübergehend benutzt wird, insbesondere für Bauarbeiten, haben sich Unternehmer und Bauherr zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:

- a) Verkehrsanlagen und Durchgänge sind in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten.
- b) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Kinetten und Abzugsschächte sind zu schützen und stets freizuhalten.
- c) Gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorrichtungen zu treffen.
- d) Nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den früheren Zustand zu versetzen.

X. VERKEHRSANLAGEN UND WERKLEITUNGEN

Art. 87 Strassennetz

Die Gemeinde erstellt und betreibt das öffentliche Strassennetz. Der Ausbau erfolgt nach Massgabe der von der Gemeindeversammlung bewilligten Kredite. Privatstrassen, welche mehreren Wohnbauten als Zufahrt dienen und dem vorschriftsmässigen Ausbau entsprechen, kann die Gemeinde für den Unterhalt übernehmen.

Art. 88 Verkehrssicherheit und Ausfahrten

Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung des Verkehrs führen.

Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen; zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 4 m vorhanden sein. Die Erstellung von

Ausfahrten und dergleichen an Kantonsstrassen hat nach den Vorschriften und Weisungen der zuständigen kantonalen Behörde zu erfolgen.

Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender verkehrshindernder Ausfahrten und Anlagen wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen.

Die direkten Kosten sind von der Gemeinde dem Betroffenen zu ersetzen. Wenn aber der Grundeigentümer erneut verkehrsbehindernde Anlagen erstellt, hat er diese auf eigene Kosten zu beseitigen.

Art. 89 Parkierung auf privatem Grund

Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten hat der Bauherr auf seinem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offen zu halten.

Für Wohnbauten ist je Wohnung ein Abstellplatz vorzusehen, bei Wohnungen mit mehr als 80 m² anrechenbarer Geschossfläche zwei Abstellplätze. Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei sie sich an die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner hält. Die Parkierungsanlagen müssen nach Lage, Grösse, Anordnung und Ausbau geeignet sein und gefahrlos benützt werden können und dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem Grund und Boden nicht möglich, ist der Grundeigentümer zur Leistung oder Sicherstellung von Beiträgen für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen auf privatem oder öffentlichem Grund verpflichtet. Die Höhe der Beiträge wird durch die Baubehörde festgelegt und darf einen Viertel der Erstellungskosten für einen öffentlichen Parkplatz nicht übersteigen.

Art. 90 Dachwasser und Schneeräumung

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

Dachwasser ist durch Dachrinnen in Abfallrohre und durch diese direkt ins Entwässerungssystem einzuleiten. Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen führt.

Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strassen ausgeschlossen sind.

Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, trägt der Grundeigentümer allein die Verantwortung und hat den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

XI. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 91 Bewilligungspflicht

Für alle Neubauten und baulichen Veränderungen ist eine Bewilligung der Baubehörde erforderlich. Insbesondere gilt die Bewilligungspflicht für:

- a) Neubauten, An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden;
- b) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Räume wie Erstellen neuer Wohnräume, Küche, Aborte, Badezimmer, Wirtschaftslokale, Läden usw.;
- c) Feuerungsanlagen, Wasserleitungen, Kanalisationen und Kläranlagen, Abwasserversickerungen und Tankanlagen;
- d) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten;
- e) Erstellung oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen und Ausfahrten längs öffentlichem Eigentum;
- f) Erstellung oder Abänderung privater Verkehrsanlagen;
- g) Aussenrenovationen;
- h) Stütz- und Futtermauern, für die Nachbarschaft wesentliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sowie Terrainveränderungen;
- i) Firmentafeln, Schaukästen, Reklamen und Aussenantennen;
- k) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen;

- l) Wohnwagen, die ausserhalb der Campingplätze dauernd aufgestellt werden;
- m) Änderungen an wertvollen Gebäuden gemäss dem Inventar der Gemeinde;
- n) alle in Art. 11 der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
- o) Sonnenkollektoren, Solaranlagen, Erdkollektoren und ähnliche Anlagen.

Art. 92 Baueingabe

Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Baugesuchsformular im Doppel einzureichen und hat zu umfassen:

- a) Situationsplan (Katasterkopie) mit Grenzverlauf, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten und Abstellplätze, Angabe der Grundstückfläche und der überbauten Fläche;
- b) Anschluss an die Wasserversorgung und Kanalisationsplan, elektrische Stromversorgung und Telefonanschluss;
- c) Grundrisse aller Stockwerke mindestens im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume, Fenster-, Türen- und Treppenmasse, Lage, Material und Abmessung der Feuerstellen;
- d) Schnitte mindestens im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, inkl. alter und neuer Geländeverlauf;
- e) Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
- f) Pläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen usw.;
- g) kurzer Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung und Parkierung
- h) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze;
- i) Angabe der approximativen Baukosten;
- j) für die feuerpolizeilich bewilligungspflichtigen Unterlagen gemäss Art. 11 der Verordnung über die Feuerpolizei im Kanton Graubünden sind separate Gesuche nach den einschlägigen Vorschriften beim örtlichen Feuerpolizeiamt einzureichen.

Das Baugesuch ist vom Bauherrn und Planverfasser zu unterzeichnen. Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken. Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend grau, neu rot, Abbruch gelb).

Bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen ist der Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung einzureichen.

Bei aussergewöhnlichen Bauprojekten kann die Baubehörde die Eingabe eines Modells und weiterer ihr notwendig erscheinender Unterlagen verlangen.

Art. 93 Baugespann

Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues klar erkennen lässt. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches, jedoch während mindestens 30 Tagen, stehen zu lassen. Nachher ist es innert angemessener Frist zu entfernen.

Art. 94 Öffentliche Planaufgabe

Die Pläne werden bei der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens publiziert.

Art. 95 Einsprachen

Bis zum Ablauf der publizierten Auflagefrist kann bei der Baubehörde gegen den Bau Einsprache erhoben werden.

Zur Einsprache sind die Eigentümer direkt anstossender und solcher Liegenschaften berechtigt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar benachteiligt werden können.

Privatrechtliche Einsprachen sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 96 Bewilligung

Nach Ablauf der Auflagefrist und nach Behandlung allfälliger Einsprachen erlässt die Baubehörde den Baubescheid. Die Abweisung des Baugesuches und diejenige allfälliger Einsprachen ist zu begründen.

Art. 97 Revers

Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzmässige Zustand wieder hergestellt wird. Dies gilt insbesondere für die Durchführung des Quartierplanverfahrens, für Bauten vor der Baulinie und für die Benützung öffentlichen Grundes und Luftraumes.

Die Bedingung (Revers) kann im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 98 Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt wurde und rechtskräftig ist.

Art. 99 Baufristen

Die Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen wird. Ein begonnener Bau mit Einschluss der Umgebungsarbeiten ist innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Aus wichtigen Gründen kann der Gemeinderat diese Frist angemessen verlängern.

Wird ein Bau nicht vollendet, so sind unfertige Bauteile zu entfernen, die Baugrube ist auszuplanieren und der vorherige Zustand wieder herzustellen.

Art. 100 Baukontrolle und Bauabnahme, Schnurgerüst

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann. Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde kontrolliert wird. Den von der Baubehörde bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht bezogen werden.

Art. 101 Abweichung von genehmigten Plänen

Wenn während der Bauausführung von den bewilligten Plänen abgewichen wird, so ist vor der Ausführung die Genehmigung der Baubehörde einzuholen. Diese entscheidet, ob eine neue Publikation durchzuführen ist.

Art. 102 Behandlungsgebühren

Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrollen und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine Gebühr, welche ihre Aufwendungen deckt. Die Gemeindeversammlung erlässt eine Gebührenordnung.

Art. 103 Vorentscheid

Die Baubehörde kann vor Einreichung eines Baugesuches um Durchführung eines Vorentscheidverfahrens über bestimmte, vom Gesuchsteller genau zu umschreibende Fragen wie Übereinstimmung eines Bauvorhabens mit den Nutzungsvorschriften, Baureife des Grundstückes, Gestaltung usw. ersucht werden. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Durchführung dieses Verfahrens.

Tritt die Baubehörde auf das Gesuch ein, so weist sie die Sache zur weiteren Abklärung an die Baukommission. Diese verlangt vom Gesuchsteller die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen und führt hernach das Einspracheverfahren gemäss Art. 95 f durch. In der Publikation ist die im Vorentscheidverfahren abzuklärende Frage anzugeben.

Nach Ablauf der Einsprachefrist wird das Gesuch der Baubehörde zum Entscheid vorgelegt. Dieser unterliegt dem Rekurs an das kantonale Verwaltungsgericht.

Der Vorentscheid hat für die beurteilten Punkte die gleiche Wirkung wie eine Baubewilligung.

XII. VERANTWORTLICHKEIT

Art. 104 Verantwortlichkeit

Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen und die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bedingungen sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer solidarisch verantwortlich.

Die Gemeinde übernimmt durch die Bewilligung und die Ausübung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Gebäude.

Art. 105 Bestrafung

Widerhandlungen gegen die Vorschriften des Baugesetzes und gegen die darauf gestützten Verfügungen und Anweisungen werden mit Bussen bis zu Fr. 20'000.– bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, ist die Baubehörde nicht an die Höchstbusse gebunden.

Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Art. 106 Abbruch

Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder der Baubewilligung erstellt, so kann die Baubehörde die erforderlichen Änderungen oder den Abbruch anordnen. Wenn der Pflichtige dieser Aufforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn.

Die Ausfällung einer Busse bleibt vorbehalten.

Art. 107 Rechtsmittel

Gegen Verfügungen der Baukommission und der mit der Bauaufsicht betrauten Personen kann innert 20 Tagen beim Gemeinderat Beschwerde erhoben werden.

Verwaltungsrechtliche Entscheide des Gemeinderates, welche auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, können innert 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

XIII. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 108 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt nach Annahme durch die stimmberechtigten Einwohner mit der Genehmigung der Regierung in Kraft. Alle früheren und alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden Bauvorschriften werden aufgehoben.

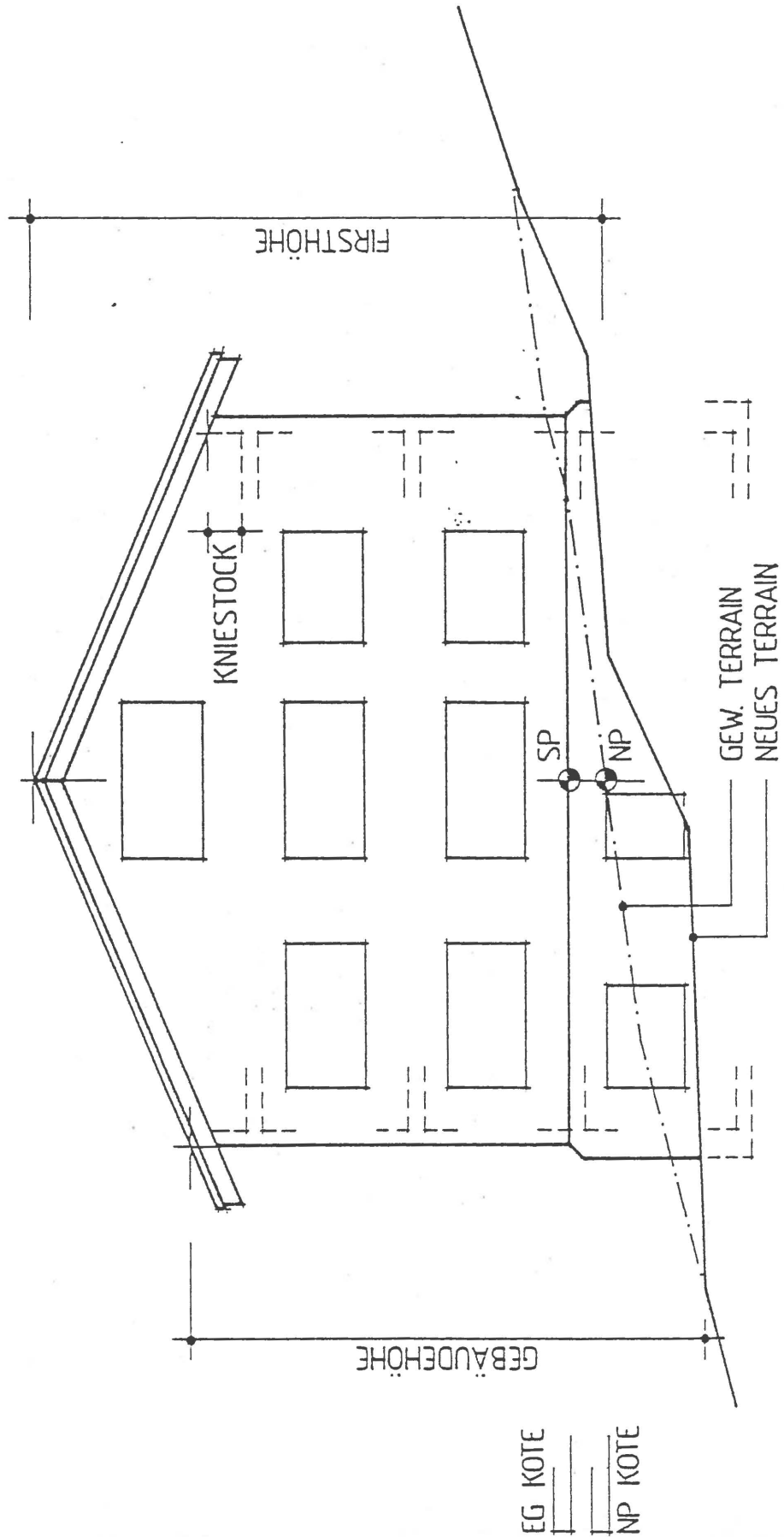
Art. 109 Übergangsbestimmung

Dieses Baugesetz ist auf alle vor seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligten Baugesuche anwendbar.

ANHANG:

Erläuternde Skizzen zu Art. 21 - 30

Beispiel:



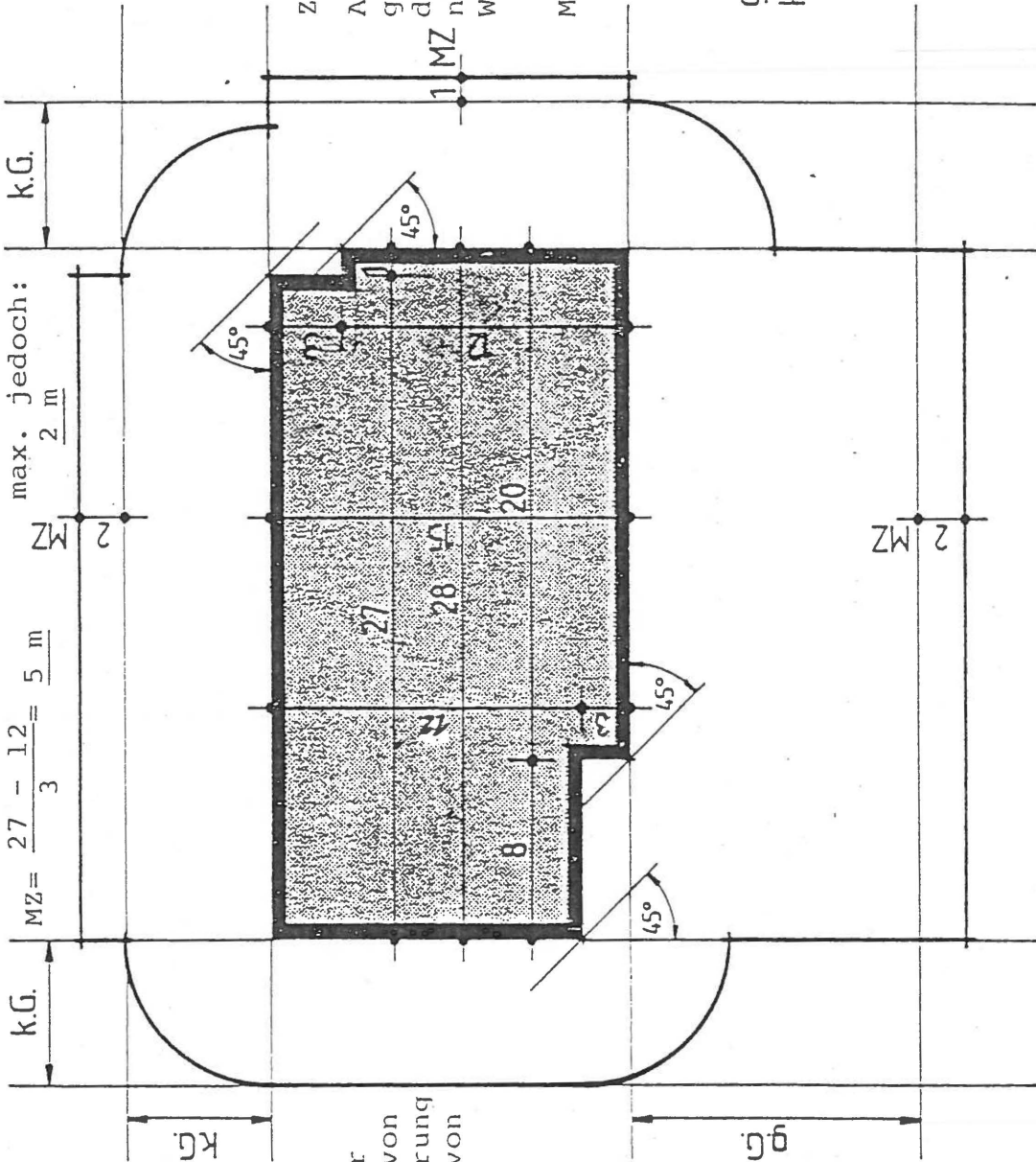
Dieses Haus wird optisch als "zweigeschossig" empfunden, unabhängig davon, welche Nutzung im DG oder UG vorhanden ist.

Zuschlag: $\frac{2}{3}$ m

Anrechenbar ist eine Gebäudelänge von 27 m da der Rücksprung hinter einen Winkel von 45° fällt.

$$MZ = \frac{27 - 12}{3} = \frac{5}{3} \text{ m}$$

$$\text{max. jedoch: } \frac{2}{3} \text{ m}$$



kein Zuschlag.

Anrechenbar ist nur eine Gebäudelänge von 12 m da der Rücksprung hinter einen Winkel von 45° fällt.

Zuschlag: $\frac{1}{3}$ m

Anrechenbar ist die ganze Gebäudelänge da der Rücksprung nicht hinter einen Winkel von 45° fällt.

$$MZ = \frac{15 - 12}{3} = \frac{1}{3} \text{ m}$$

g.G. = grosser Grenzabstand
k.G. = kleiner Grenzabstand