

Gemeinde Valendas

Baugesetz

Datum: 30. Oktober 2012

Objekt: 20044

Status: Genehmigung

z:\gemeinde\valendas\op revision_20044\02_baug\baug_genehmigung_121106.docx

Impressum

Ortsplanungsrevision Valendas
Baugesetz
30. Oktober 2012
Stand: Genehmigung

Auftraggeber
Gemeinde Valendas

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter)

Inhaltsübersicht

I	Allgemeines	9
II	Richtplanung	11
III	Grundordnung	11
	1. Allgemeines	11
	2. Zonenplan	12
	A. Allgemeines	12
	B. Bauzonen	13
	C. Schutzzonen	19
	D. Weitere Zonen	20
	3. Genereller Gestaltungsplan	22
	A. Allgemeines	22
	B. Gestaltungsobjekte	23
	4. Genereller Erschliessungsplan	25
	A. Allgemeines	25
	B. Erschliessungsanlagen	26
	5. Folgeplanungen	28
IV	Kommunale Bauvorschriften	28
	1. Bauvoraussetzungen	28
	2. Sicherheit und Gesundheit	32
	3. Gestaltung	33
	4. Verkehr	35
	5. Versorgung und Entsorgung	37
	6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	37
V	Erschliessungsordnung	38
	1. Allgemeines	38
	2. Projektierung und Bewilligung	40
	3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	40
VI	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	43
	Stichwortverzeichnis	45
	Anhang (separat)	

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines	9
	Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	9
	Art. 2 Regionale Zusammenarbeit	9
	Art. 3 Boden- und Baulandpolitik	9
	Art. 4 Grundlagen	9
	Art. 5 Förderung	10
	Behördenorganisation	10
	Art. 6 1. Baubehörde	10
	Art. 7 2. Bau- und Planungskommission	10
	Art. 8 3. Bauberatung	11
II	Richtplanung	11
	Art. 9 Kommunalen Richtplan	11
III	Grundordnung	11
	1. Allgemeines	11
	Art. 10 Zuständigkeit	11
	2. Zonenplan	12
	A. Allgemeines	12
	Art. 11 Festlegungen	12
	B. Bauzonen	13
	a) Regelbauweise	13
	Art. 12 Grundsatz	13
	Art. 13 Hofstattrecht	13
	Art. 14 Zonenschema	15
	Art. 15 Nutzungsübertragung	16
	Art. 16 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)	16
	Art. 17 Gebäudelänge und Gebäudebreite (IVHB 4)	16
	Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)	16
	Art. 19 Masse gemäss IVHB	17
	b) Zonenvorschriften	18
	Wohnbauzonen	18
	Art. 20 Dorfzone	18
	Art. 21 Wohnzone	18
	Gewerbe- und Industriezonen	19
	Art. 22 Gewerbezone	19
	C. Schutzzonen	19
	Art. 23 Wald- und Wildschonzone	19

Art. 24	Trockenstandortzone	20	
D.	Weitere Zonen	20	
	Tourismus und Freizeit	20	
	Art. 25	Campingzone	20
	Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung	21	
	Art. 26	Materialabbauzone	21
	Art. 27	Materialablagerungszone	21
	Art. 28	Grüngutzwischenlagerzone	22
3.	Genereller Gestaltungsplan	22	
A.	Allgemeines	22	
	Art. 29	Festlegungen	22
	Art. 30	Erhaltungsbereich	22
	Art. 31	Bereich mit Nutzungsbeschränkungen	23
B.	Gestaltungsobjekte	23	
	Art. 32	Wertvolle Gebäude und Anlagen	23
	Art. 33	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	24
	Art. 34	Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)	24
4.	Genereller Erschliessungsplan	25	
A.	Allgemeines	25	
	Art. 35	Festlegungen	25
B.	Erschliessungsanlagen	26	
	Verkehrsanlagen	26	
	Art. 36	1. Allgemeines	26
	Art. 37	2. Erschliessungsstrassen	26
	Art. 38	3. Wirtschaftswege	26
	Art. 39	4. Langsamverkehr	27
	Art. 40	5. Öffentliche Parkierungsanlagen	27
	Art. 41	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	27
5.	Folgeplanungen	28	
	Art. 42	Folgeplanung	28
IV	Kommunale Bauvorschriften	28	
1.	Bauvoraussetzungen	28	
	Baubewilligung	28	
	Art. 43	1. Anzeigepflicht	28
	Art. 44	2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	28
	Art. 45	3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	29
	Art. 46	Baugesuch	29
	Art. 47	Revers	32

2.	Sicherheit und Gesundheit	32
	Art. 48 Wohnhygiene	32
	Art. 49 Energiehaushalt	32
	Art. 50 Vorkehren bei Bauarbeiten	32
3.	Gestaltung	33
	Art. 51 Dächer	33
	Art. 52 Energieanlagen	33
	Art. 53 Einfriedungen und Pflanzen	33
	Art. 54 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	34
	Art. 55 Reklamen und Hinweistafeln	34
	Art. 56 Antennen	34
4.	Verkehr	35
	Art. 57 Verkehrssicherheit	35
	Art. 58 Zu- und Ausfahrten	35
	Art. 59 Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze	35
	Art. 60 2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	36
5.	Versorgung und Entsorgung	37
	Art. 61 Werkleitungen	37
	Art. 62 Abwässer	37
	Art. 63 Kompostierungsanlagen	37
6.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	37
	Art. 64 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	37
	Art. 65 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	38
V	Erschliessungsordnung	38
1.	Allgemeines	38
	Art. 66 Erschliessungsreglemente	38
	Art. 67 Erschliessungsprogramm	39
	Art. 68 Strassennamen	39
2.	Projektierung und Bewilligung	40
	Art. 69 Generelle Projekte und Bauprojekte	40
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	40
	Öffentliche Erschliessungsanlagen	40
	Art. 70 1. Ausführung	40
	Art. 71 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	40
	Art. 72 3. Schneeräumung	41
	Private Erschliessungsanlagen	41
	Art. 73 1. Allgemeines	41
	Art. 74 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	41
	Art. 75 3. Übernahme durch die Gemeinde	42

Art. 76	Sanierungsplanungen	42
VI	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	43
Art. 77	Vollzug	43
Art. 78	Rechtsmittel	43
Art. 79	Gesetzessprache	43
Art. 80	Inkrafttreten	44
	Stichwortverzeichnis	45
	Anhang (separat)	

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- 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.

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. 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.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Die Gemeinde eröffnet einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Einzelheiten regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement über den Mehrwertausgleich.

Art. 4 Grundlagen

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen

mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Art. 5 Förderung

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

Behördenorganisation

Art. 6 1. Baubehörde

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

Art. 7 2. Bau- und Planungskommission

- 1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.
- 3 Sind wichtige Bau- und Planungsvorhaben vorzubereiten, kann die Bau- und Planungskommission von der Gemeindeversammlung auf Antrag der Baubehörde durch die Wahl weiterer Personen ergänzt werden.

Art. 8 3. Bauberatung

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

II Richtplanung

Art. 9 Kommunalen Richtplan

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung (Urnenabstimmung), wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 10 Zuständigkeit

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

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 11 Festlegungen

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

- a) Bauzonen
 - Dorfzone 1 (ES III) Art. 20
 - Dorfzone 2 (ES III) Art. 20
 - Wohnzone 2 (ES II) Art. 21
 - Gewerbezone (ES III) Art. 22
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III¹) Art. 28 KRG

¹Aufstufungen siehe Plan
- b) Landwirtschaftszonen
 - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
- c) Schutzzonen
 - Naturschutzzone Art. 33 KRG
 - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
 - Freihaltezone Art. 35 KRG
 - Archäologiezone/ Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
 - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
 - Gefahrenzone I Art. 38 KRG
 - Gefahrenzone II Art. 38 KRG
 - Wald- und Wildschonzone Art. 23
 - Trockenstandortzone Art. 24
- d) Weitere Zonen
 - Campingzone (ES III) Art. 25
 - Materialabbauzone Art. 26
 - Materialablagerungszone Art. 27
 - Grüngutzwischenlagerzone Art. 28
 - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
 - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
- e) Folgeplanungen Art. 42
 - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG
 - Bereich mit Regelung zur Baulandverfügbarkeit Art. 22
- f) Weitere Festlegungen Art. 13 WaG
 - Statische Waldgrenzen

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

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 12 Grundsatz

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (IVHB 2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang 1 zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (IVHB 8) und Grenzabstände (IVHB 7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (IVHB 5) dürfen um max. 10%, Nutzungsziffern (IVHB 8) um max. 10% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Art. 13 Hofstattrecht

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, abgerissen oder zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert

drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Art.	Zone	AZ	Gesamthöhe ¹⁾ Art. 16	Fassadenhöhe traufseitig ²⁾ Art. 16	Gebäuelänge ³⁾ Art. 17	Grenzabstand Art. 18	ES ⁴⁾
Art. 20	Dorfzone 1	-	11+z m	7.5+z m	30 m	klein gross 5 m ⁵⁾ 5 m ⁵⁾	III
Art. 20	Dorfzone 2	-	14+z m	10.5+z m	X -	5 m ⁵⁾ 5 m ⁵⁾	III
Art. 21	Wohnzone 2	W2	10.5+z m	7+z m	25 m	4 m 8 m	II
Art. 22	Gewerbezone	G	11.5+z m	8+z m	30 m	5 m 5 m	III
Art. 28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	2.5 m 5 m	II/III

1) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.

2) Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag 3 m.

3) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.

4) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; allfällige Aufstufungen siehe Zonenplan.

5) Bei Massivbauweise kann der Grenzabstand auf 2.5 m reduziert werden.

Bis zum vorliegen einer KRG-konformen Bestimmung wird für die Dorfzone 2 provisorisch eine max. Gebäuelänge von 30 m festgesetzt.
Vgl. RB Nr. 251 v. 18.03.2014
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG GRAUBÜNDEN

Art. 15 Nutzungsübertragung

- 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 Generellen Gestaltungsplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Art. 16 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)

- 1 Die Gesamthöhe (IVHB 5.1) und/oder die Fassadenhöhe (IVHB 5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

Art. 17 Gebäudelänge und Gebäudebreite (IVHB 4)

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (IVHB 1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (IVHB 4.1) und die Gebäudebreite (IVHB 4.2) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäudelänge um insgesamt 5 m überschritten werden.
- 3 Geschlossene Bauweise ist nur in der Dorfzone von Valendas Dorf zulässig. Wo sie schon besteht, muss sie bei Um- und Neubauten beibehalten werden. Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.
- 4 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) sind frei.

Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)

- 1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist vor der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand vor allen übrigen Fassaden einzuhalten.

- 3 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (IVHB 7.2) und kann gemäss KRG unterschritten werden.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 4 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3).
- 5 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 6 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (IVHB 7.1) einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (IVHB 2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 19 Masse gemäss IVHB

Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für:

1. Kleinbauten (IVHB 2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 4 m
 - maximal zulässige Gebäudefläche: 25 m²
2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4 m
 - maximal zulässige Gebäudefläche: 25 m²
3. Unterniveaubauten (IVHB 2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.80 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.60 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
5. Technisch bedingte Dachaufbauten (IVHB 5.1)
 - maximal zulässiges Mass für die Höhe: 1 m
6. Dachaufbauten
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.30 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (IVHB 5.1)

7. Untergeschosse (IVHB 6.2)
 - maximal zulässiges Durchschnittsmass b über der Fassadenlinie: 1.20 m
8. Dachgeschosse (IVHB 6.3)
 - maximale Kniestockhöhe b: 1 m
 - grosse Kniestockhöhe d: wie kleine Kniestockhöhe

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Art. 20 Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten (IVHB 3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse (IVHB 4, 5) sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei.
- 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen sind nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten und Quartierplänen zulässig.

Art. 21 Wohnzone

Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

Gewerbe- und Industriezonen

Art. 22 Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche. Weiterer betriebsgebundener Wohnraum darf 30% der gesamten auf dem Grundstück realisierten Geschossfläche nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.
- 4 Der im Zonenplan bezeichnete Bereich mit Regelungen zur Baulandverfügbarkeit ist innerhalb von 8 Jahren seit Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmung entsprechend dem Zonenzweck zu überbauen, sofern keine anderen, längerfristigeren Entwicklungsziele vorliegen. Sofern die bezeichnete Gewerbezonfläche nicht innerhalb dieser Frist überbaut wird oder eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, fällt die Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die Landwirtschaftszone zurück und alle Festlegungen bezüglich dieser Fläche werden aufgehoben.

C. Schutzzonen

Art. 23 Wald- und Wildschonzone

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem kant. Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

Art. 24 Trockenstandortzone

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

D. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Art. 25 Campingzone

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Gebäude und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.
- 2 Gebäude, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde genehmigten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstands. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind.
- 4 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Art. 26 Materialabbauzone

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Gebäude und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen auf dem Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Die Abbauf Flächen 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.

Art. 27 Materialablagerungszone

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie 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, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.

Art. 28 Grüngutzwischenlagerzone

- 1 Die Grüngutzwischenlagerzone dient der Zwischenlagerung und der umweltgerechten Aufbereitung (keine Ablagerung) von Grüngut. Es dürfen keine auf Dauer angelegten Hochbauten, sondern nur mobile Anlagen und Geräte, die für die Aufbereitung und Zwischenlagerung notwendig sind, errichtet werden.
- 2 Die Grüngutzwischenlagerzone ist mit einer geeigneten Abgrenzung (Zaun) zu versehen.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen geregelten Betrieb der Anlage.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Art. 29 Festlegungen

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- a) Gestaltungsbereiche
 - Erhaltungsbereich Art. 30
 - Bereich mit Nutzungsbeschränkung Art. 31
- b) Gestaltungsobjekte
 - Wertvolle Gebäude und Anlagen
 - Geschützte Gebäude Art. 32
 - Erhaltenswerte Gebäude Art. 32
 - Erhaltenswerte Mauern Art. 32
 - Erhaltenswerter Platz- und Gassenraum Art. 32
 - Wertvolle Natur- und Kulturobjekte
 - Geschützter historischer Verkehrsweg Art. 33 / Art. 44 KRG
 - Erhaltenswerte Baumkulturen/Gärten Art. 33
 - Baulinien (IVHB 7.3) für die bauliche Gestaltung
 - Baulinien des Typs C (Gestaltung) Art. 34 / Art. 55 KRG

Art. 30 Erhaltungsbereich

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform,

Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

- 2 Im Erhaltungsbereich sind Neubauten, Erneuerungen, Umbauten und Erweiterungen im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich, wenn sie sich in die bestehenden Ortsstrukturen eingliedern.
- 3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Bauberatung oder durch die Denkmalpflege zu beurteilen und zu begleiten.
- 4 Von der Bauberatungspflicht ausgenommen sind einzelne nicht erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Bauberatung.

Art. 31 Bereich mit Nutzungsbeschränkungen

- 1 In Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen werden im Generellen Gestaltungsplan Einschränkungen der zonengemässen Nutzung oder besondere Auflagen für die Erhaltung und Nutzung von landschaftsprägenden Elementen, von Gebäuden und Anlagen oder für Aussenräumen festgelegt.
- 2 Die spezifischen Nutzungsanordnungen gehen den Zonen- und allgemeinen Bauvorschriften vor.

B. Gestaltungsobjekte

Art. 32 Wertvolle Gebäude und Anlagen

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Bauberatung die erforderlichen Schutzziele fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Geschützte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 3 Erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen sind in ihrer wesentlichen äusseren Substanz zu erhalten. Erhaltenswerte Mauern dürfen unter bestimmten Umständen (z.B. Notwendigkeit der Erschliessung) unterbrochen werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von un-

wesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.

- 4 Werden erhaltenswerte oder andere ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Denkmalpflege oder der Bauberatung.

Art. 33 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie Baumkulturen/Gärten sind in besonderem Mass zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 34 Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)

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

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Art. 35 Festlegungen

1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Verkehr

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| - Kantonale Verbindungsstrasse | kant. Strassengesetz |
| - Erschliessungsstrasse | Art. 37 |
| - Privatstrasse | Art. 73 ff. |
| - Wirtschaftswege | Art. 38 |
| - Fuss- und Wanderwege | Art. 39 |
| - Radwege | Art. 39 |
| - Mountainbikewege | Art. 39 |
| - Öffentliche Parkieranlagen | Art. 40 |

b) Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

- | | |
|----------------------------|---------|
| - Hydrantenleitung | Art. 41 |
| - Reservoir | Art. 41 |
| - Brunnen | Art. 41 |
| - Quelle gefasst/ungefasst | Art. 41 |
| - Hydrant | Art. 41 |

Abwasser

- | | |
|--------------------------|---------|
| - Abwasser-Sammelleitung | Art. 41 |
| - Zentrale ARA | Art. 41 |
| - Pumpwerk | Art. 41 |

Energie

- | | |
|----------------|---------|
| - Trafostation | Art. 41 |
|----------------|---------|

Ausstattung

- | | |
|--|---------|
| - Geschlossener Unterstand „Altaun“ (inkl. WC) | Art. 41 |
|--|---------|

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

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 36 1. Allgemeines

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

Art. 37 2. Erschliessungsstrassen

- 1 Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Art. 38 3. Wirtschaftswege

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Art. 39 4. Langsamverkehr

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen. Neue Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.
- 3 Radwege auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf eigenständigen Spuren zu führen. Mountainbikerouten sind nach Möglichkeit getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festzulegen.
- 4 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Radwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss-, Wander- und Radwegen bestimmten Wegen.

Art. 40 5. Öffentliche Parkieranlagen

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

Art. 41 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

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

5. Folgeplanungen

Art. 42 Folgeplanung

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

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 43 1. Anzeigepflicht

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Art. 44 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht.

Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.

- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

Art. 45 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 44 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 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.

Art. 46 Baugesuch

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;

4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (IVHB 6.1); Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) (IVHB 3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
6. detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer (Art. 37a KRVO) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
 20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
 21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
 23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
 25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
 26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 27. 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. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

- 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.

Art. 47 Revers

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

2. Sicherheit und Gesundheit

Art. 48 Wohnhygiene

Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

Art. 49 Energiehaushalt

Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Art. 50 Vorkehren bei Bauarbeiten

- 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 wenige Immissionen entstehen und die 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

18.00 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

Art. 51 Dächer

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In der Dorfzone und der Wohnzone sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 14° - 40°, beziehungsweise 25% - 84% zulässig. Flacher geneigte Pulldächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m² gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Art. 52 Energieanlagen

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

Art. 53 Einfriedungen und Pflanzen

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bis zu einer Höhe 1.20 m können sie an die Grenze gestellt werden. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.

- 2 Neu Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien dürfen auf dem ganzen Gemeindegebiet nicht mehr erstellt werden.
- 3 Ausserhalb des Baugebiets sind Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Art. 54 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 1 m unter resp. über der Fassadenlinie (IVHB 3.2) liegen und höchstens die Hälfte der projizierten Fassadenlinie (IVHB 3.3) umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 4 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 55 Reklamen und Hinweistafeln

Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Deutsch zu beschriften.

Art. 56 Antennen

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Parabolantennen sind farblich dem Gebäude anzupassen.
- 2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr

Art. 57 Verkehrssicherheit

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Bei neuen Anlagen oder Änderungen bestehender Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen ist zusätzlich die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Tiefbauamt) erforderlich.
- 4 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Art. 58 Zu- und Ausfahrten

- 1 Neue 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 12% 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 Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Für Zu- und Ausfahrten an Kantonsstrassen gelten die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

Art. 59 Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen

Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:

- Wohngebäude 1 Platz pro Wohnung bis 80 m² Hauptnutzfläche / darüber 2 Plätze
- Gewerbe-/Bürogebäude 1 Platz pro 50 m² Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

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 Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und für Hotels sind nach Möglichkeit 2/3 der Parkplätze unterirdisch (IVHB 2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen.

4 Für Fahrräder und Motorfahräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.

5 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

6 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 60 2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 3'500.-.

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 Erstel-

lung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

5. Versorgung und Entsorgung

Art. 61 Werkleitungen

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

Art. 62 Abwässer

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

Art. 63 Kompostierungsanlagen

Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 64 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

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

Art. 65 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

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.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Art. 66 Erschliessungsreglemente

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

- 3 Bei Sanierungen von geschützten und erhaltenswerten Gebäuden sowie von Gebäuden innerhalb des Erhaltungsbereichs kann die Gemeinde die Anschlussgebühren ganz oder teilweise erlassen.
- 4 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 5 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Quartierplanungen.

Art. 67 Erschliessungsprogramm

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

Art. 68 Strassennamen

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

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 69 Generelle Projekte und Bauprojekte

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 70 1. Ausführung

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

Art. 71 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen und Beschädigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt oder beschädigt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen oder instand zu stellen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Art. 72 3. Schneeräumung

- 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 Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.
- 3 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 Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 73 1. Allgemeines

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

Art. 74 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 Entschädi-

gung 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.

Art. 75 3. Übernahme durch die Gemeinde

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn:
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

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

Art. 76 Sanierungsplanungen

- 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.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 77 Vollzug

- 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.

Art. 78 Rechtsmittel

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

Art. 79 Gesetzessprache

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte Fassung.

Art. 80 Inkrafttreten

- 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 der Gemeinde, beschlossen am 21.06.2002, von der Regierung genehmigt mit R.B. vom 3.06.2003, als aufgehoben.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 20.11.2012

Der Gemeindepräsident:



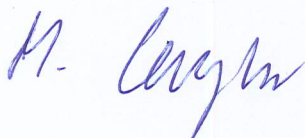
Die Gemeindeganzlistin:



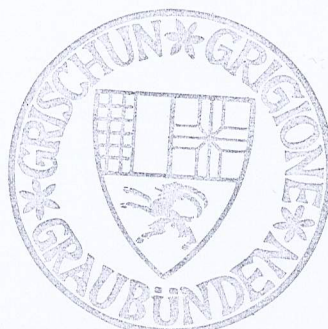
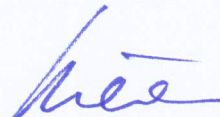
Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 18.3.2014 (Protokoll Nr. 251)

Namens der Regierung:

Der Regierungspräsident:



Der Kanzleidirektor:



Stichwortverzeichnis

Abfallanlagen.....	31	Dächer, Dachgestaltung.....	17, 33
Abwässer	37	Dachgeschosse.....	18
Abwasserreinigungsanlagen	30	Einfriedungen.....	30, 33, 34, 36
Allgemeines.....	9, 11, 12, 22, 25, 26, 38, 41	Emissionen.....	30, 31
An- und Nebenbauten	17, 23, 33	Empfindlichkeitsstufen.....	13
Anschlussvoraussetzungen	38	Energieanlagen.....	33
Antennen.....	34	Energienachweis.....	30
Archäologiezone	12	Energiequellen.....	33
Areal- und Quartierplanung.....	13, 39	Enteignungskommission	37
Arealplan.....	21	Entsorgung.....	27, 31
Ausfahrten	35	Entsorgungsanlagen	42
Ausführung	28, 31, 40, 41	Erneuerung	23, 38, 40, 42
Ausnützungsziffer	15	Ersatzabgabe	36
Aussenrenovation	29	Erschliessung	18, 26, 27
BAB- Bewilligungen	32	Erschliessungsanlagen	25, 26, 38, 40, 41, 42
Bauarbeiten	32	Erschliessungsbereiche	40
Baubehörde 10, 11, 16, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43		Erschliessungsfläche	13
Bauberatung	9, 11	Erschliessungsordnung	13, 38
Baubeschrieb.....	30	Erschliessungsplan	25, 26, 27, 40
Baubewilligung	9, 19, 28, 36	Erschliessungsprogramm.....	39
Baubewilligungsverfahren	21, 26, 27, 29, 40	Fassade	15
Baugesetz	9, 11, 13, 17, 44	Fassadenflucht	18, 24, 30
Baugesuch	13, 29, 31, 44	Feinerschliessung	26, 40
Baugesuchsunterlagen	29, 31	Festlegungen	9, 11, 12, 22, 25, 36
Bauherrschaft.....	18, 28, 29, 31, 32, 35, 36	Folgeplanung	12, 26, 27, 28
Baukontrollen.....	9	Fotodokumentation.....	29
Baukosten.....	30	Fremdenverkehr	20
Baulandentwicklung.....	9	Fuss- und Wanderwege.....	25, 26, 27
Baulandpolitik.....	9	Garagen.....	35
Baulinie	14, 16, 17, 18, 22, 24, 29, 37	Gebäudeabstände	13, 17, 29
Baustellenabwasser.....	33	Gebäudelänge	15, 16
Bauten ausserhalb der Bauzone	29, 32	Gebäudeversicherung.....	30
Bauvoraussetzungen.....	28	Gefahrenzonen.....	12, 14, 30
Bauvorhaben.....	18, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 43	Geltungsbereich.....	9
Bauweise.....	13, 18	Gemeindeversammlung	10, 11, 39, 44
Bauzonen	9, 12, 13, 16, 27	Gemeindevorstand.....	10, 19, 20, 21
Benützungsordnung	27	Gemeingebrauch	37, 38, 42
Bepflanzung.....	20, 30, 33, 34, 41	gemeinschaftliche Nutzung	41
Berechnung	30, 31	Gemeinschaftsanlagen.....	27, 36, 41, 42
Bestimmungen	9, 11, 13, 24, 30, 38, 44	Gestaltung.....	13, 21, 22, 23, 24, 33, 38, 40, 43
Betrieb und Unterhalt ..	19, 20, 21, 38, 40, 42, 43	Gewässerschutz.....	31
Bewilligung	21, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 40	Gewerbe- und Industriezone.....	19
Bewilligungspflicht.....	29, 30	Gewerbemischzone	15, 19
Bodenpolitik.....	9	Gewerbezone	12
Böschungen	34	Grenzabstand	13, 15, 16, 17
Bund.....	25	Groberschliessung.....	40
Dachaufbauten	17, 33	Grundbuchauszug.....	31
		Grundbucheintrag.....	31
		Grundeigentümer ...	16, 19, 31, 32, 35, 38, 41, 42

Grundordnung	9, 11, 28	Schneefangvorrichtungen	35
Grundrisse	30	Schneeräumung	41
Grundsatz.....	13	Schutzzonen	12, 19
Grundstücksfläche	29	SIA- Normen	15, 30
Grundwasser- und Quellschutzzone	12	Siedlungsgebiete	13
Hotels	36	Siedlungsstruktur.....	18, 33
Hydranten	38	Situationsplan	29
Kanton.....	20, 25	Sondernutzung.....	37, 38
Kernzone.....	18	Strassennamen.....	39
Kleinbauten.....	17, 33	Terrainveränderungen.....	30, 34
Kompostieranlagen	31	Tourismus	20
Kostenbeteiligung.....	11	Umweltschutzgesetzgebung	13, 15
Kulturobjekte	22, 24	Untergeschosse	18
Landschaftsschutzzone.....	12	Unterniveaubauten	17
Landwirtschaft.....	31	Vereinbarung.....	9, 13, 31, 32
Landwirtschaftszone	12	Verkehr	35
Luftverunreinigung.....	30, 31	Verkehrsanlagen.....	25, 26, 35, 40, 41
Mauern.....	33, 34, 36	Verkehrssicherheit	34, 35, 38
Meldeverfahren	29, 31	Versorgung.....	37
Mindestabstand	31	Versorgung und Entsorgung	37
Naturgefahr	20	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen .	25, 27, 38
Naturschutzzone	12	Versorgungsanlagen	38, 41
Nutzung.....	12, 13, 19, 20, 23, 26, 32, 33, 37, 38	Vollgeschosse	16
Nutzungsübertragung.....	16	Vollzug	43
öffentliche Parkieranlagen	26, 27	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	10, 43
Parzellennummer	29	Vorteilsprinzip	42
Pflichtplätze für Motorfahrzeuge.....	36	VSS- Normen	36
Planunterlagen	31	Werkleitungen.....	37, 38
Private Erschliessungsanlagen	41	Wirtschaftswege	25, 26
Quartierplanung	12, 28	Wohnhygiene.....	32, 43
Rampen.....	35	Wohnzone.....	12, 15, 18
Raumentwicklung.....	9	Zaun.....	33, 34
Raumplanungsgesetzgebung	24, 38, 43	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.	12, 15
Rechtsmittel	43	Zonenplan	11, 12, 13, 15, 28
Regelbauweise	13	Zonenschema.....	12, 13, 15, 16
Regionalverband.....	9	Zonenvorschriften.....	15, 18
Reklamen und Hinweistafeln.....	34	Zu- und Ausfahrten.....	35
Revers	32, 36	Zufahrten.....	26, 29, 41
Sammel- und Erschliessungstrassen.....	25, 26	Zuständigkeit	11
Sanierungsplanungen	42		
Schallschutz	30		

