



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Schmitten**

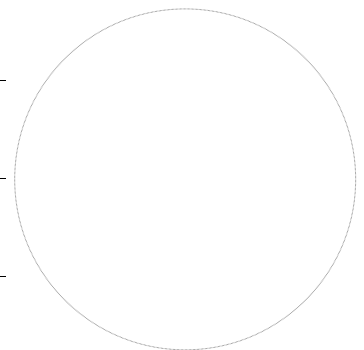
# Baugesetz

## Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident: \_\_\_\_\_

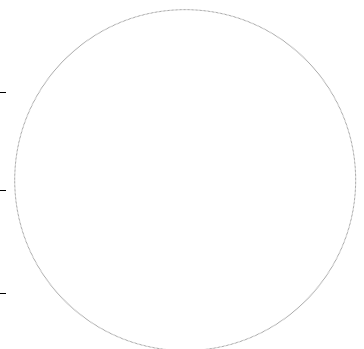
Die Gemeindeschreiberin: \_\_\_\_\_



Von der Regierung genehmigt am: \_\_\_\_\_

Der Präsident: \_\_\_\_\_

Der Kanzleidirektor: \_\_\_\_\_





# Inhalt

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>6</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
	Grundlagen	Art. 4	6
	Förderung	Art. 5	7
	Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	Art. 6	7
	Mehrwertabgabe	Art. 7	7
	1. Baubehörde	Art. 8	7
	2. Regionales Bauamt	Art. 9	7
	3. Bauberatung	Art. 10	8
<b>II</b>	<b>Richtplanung</b>		<b>8</b>
	Kommunaler Richtplan	Art. 11	8
<b>III</b>	<b>Grundordnung</b>		<b>9</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>9</b>
	Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 12	9
<b>2.</b>	<b>Zonenplan</b>		<b>9</b>
	a) Regelbauweise		9
	Grundsatz	Art. 13	9
	Hofstattrecht	Art. 14	10
	Zonenschema	Art. 15	11
	b) Begriffe und Messweisen		11
	Ausnutzungsziffer	Art. 16	11
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 17	11
	Fassadenhöhe	Art. 18	12
	Gebäudelänge	Art. 19	12
	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 20	12
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 21	13
	c) Zonenvorschriften		13
	<b>Bauzonen</b>		<b>13</b>
	Dorfzone	Art. 22	13
	Wohnzone	Art. 23	14
	Gewerbezone	Art. 24	14
	Parkplatzzone	Art. 25	14
	<b>Schutzonen</b>		<b>14</b>
	Trockenstandortzone	Art. 26	14
	<b>Weitere Zonen</b>		<b>15</b>
	Deponiezone	Art. 27	15
<b>3.</b>	<b>Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>15</b>
	Erhaltungsbereich	Art. 28	15
	Geschützte Bauten	Art. 29	15

Natur- und Kulturobjekte	Art. 30	16
Aussichtspunkt	Art. 31	16
Baugestaltungslinien	Art. 32	16
<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>17</b>
Verkehrsanlagen	Art. 33	17
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 34	17
<b>5. Folgeplanungen</b>		<b>18</b>
Folgeplanung	Art. 35	18
<b>IV Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>19</b>
<b>1. Formelles Baurecht</b>		<b>19</b>
Baubewilligungspflicht	Art. 36	19
Baugesuch	Art. 37	19
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>20</b>
Wohnhygiene	Art. 38	20
Bauarbeiten	Art. 39	20
<b>3. Gestaltung</b>		<b>21</b>
Architektur	Art. 40	21
Dächer	Art. 41	21
Solaranlagen	Art. 42	21
Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge	Art. 43	21
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 44	22
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 45	22
Antennen	Art. 46	22
Siloballen	Art. 47	22
<b>4. Temporäre Nutzungen</b>		<b>23</b>
Zeltplätze	Art. 48	23
Lagerplätze	Art. 49	23
<b>5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>		<b>24</b>
Verkehrssicherheit	Art. 50	24
Zu- und Ausfahrten	Art. 51	24
Pflichtparkplätze	Art. 52	25
Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 53	25
Werkleitungen	Art. 54	26
Abwässer	Art. 55	26
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>26</b>
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 56	26
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 57	27
<b>V Erschliessungsordnung</b>		<b>27</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>27</b>
Erschliessungsverordnung	Art. 58	27

Erschliessungsprogramm	Art. 59	28
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>28</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 60	28
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>28</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 61	28
Private Erschliessungsanlagen	Art. 62	29
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 63	29
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 64	29
Sanierungsplanungen	Art. 65	30
Schneeräumung	Art. 66	30
<b>VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>31</b>
Vollzug	Art. 67	31
Rechtsmittel	Art. 68	31
Inkrafttreten	Art. 69	31



## I Allgemeines

### Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

### Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde 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. der zuständigen Region übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region geregelt.

### Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verwirklichung der ortsplanerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

### Grundlagen

Art. 4

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

## Förderung

Art. 5

- 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.

## Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 6

- 1 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauzonenflächen wird die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck nach Massgabe der Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sichergestellt.
- 2 Die Überbauungsfrist gemäss Art. 19g Absatz 2 KRG beträgt acht Jahre.

## Mehrwertabgabe

Art. 7

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.
- 2 Die Höhe der Abgabe bei Einzonungen beträgt 30% des Mehrwertes.

## Baubehördenorganisation

### 1. Baubehörde

Art. 8

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 3 Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindegemitarbeitenden.

### 2. Regionales Bauamt

Art. 9

- 1 Die Gemeinde kann sich an einem regionalen Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur beteiligen.



- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

### 3. Bauberatung Art. 10

---

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

## II Richtplanung

### Kommunaler Richtplan Art. 11

---

- 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, 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

##### Bestandteile und Zuständigkeit

Art. 12

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung der Grundordnung ist vorbehältlich Art. 48 Abs. 3 KRG die Gemeindeversammlung.
- 3 Zuständig für Erlass und Änderung von Areal- und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand.

#### 2. Zonenplan

##### a) Regelbauweise

##### Grundsatz

Art. 13

- 1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
  - 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- oder Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  - 2 Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

- 3 Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- 4 Nutzungsübertragung (auch über verschiedene Nutzungszonen) und Nutzungskonzentration innerhalb des Areal- oder Quartierplangebietes sind ohne Einschränkung zulässig.
- 5 Die Ausnutzungsziffer darf um maximal 10% erhöht werden. Liegt ein konkretes Projekt für die ganze Überbauung vor, kann die zulässige Ausnutzungsziffer maximal um 15% erhöht werden.

#### Hofstattrecht

#### Art. 14

- 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 3 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
  1. die bestehende oder beabsichtigte Nutzung entspricht dem Zonenzweck;
  2. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen;
  3. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
  4. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.
- 4 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

## Zonenschema

Art. 15

	Zone	Ausnüt- zungs- ziffer	Fassaden- höhe [m]	Gebäude- länge [m]	Grenz- abstand [m]	ES <sup>4)</sup>
D	Dorfzone <sup>1)</sup>	-	9.5	25.0	2.5	III
W2	Wohnzone 2	0.5	8.0	18.0	3.0	II
W3	Wohnzone 3	0.6	9.5	25.0	3.0	II
G	Gewerbezone	-	9.0	40.0	5.0	III
ZöBA	Zone für öffent- liche Bauten und Anlagen <sup>2)</sup>	-	-	-	2.5	III

- 1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen
- 3 Empfindlichkeitsstufe gemäss Umweltschutzgesetzgebung; Aufstufungen siehe Zonenplan

**b) Begriffe und Messweisen**

## Ausnützungsziffer

Art. 16

- 1 Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach Art. 37a KRVO.
- 2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 3 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 Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnützungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

## Haushälterische Bodennutzung

Art. 17

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauwei-

se sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.

- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die geltende Ausnützungsziffer um mehr als 20 % unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die ganze restliche Ausnützung nachträglich in baulicher, funktionaler und organisatorischer Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.
- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen. Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 bzw. 3 nicht erfüllen werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.

#### Fassadenhöhe

Art. 18

- 1 Die Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firstlinie darf die zulässige Fassadenhöhe um maximal 3.0 m überragen.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Fassadenhöhe für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.

#### Gebäudelänge

Art. 19

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gebäudelänge von unterirdischen Bauten beziehungsweise unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.
- 3 Anbauten werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

#### Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 20

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen in einem Quartierplan, Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

- 3 Vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.
- 4 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten, Erdwärmesonden und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gilt ein Grenzabstand von 2.5 Meter.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 21

- 1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
  - 1 Kleinbauten und Anbauten
    - maximal zulässige Fassadenhöhe: 3.00 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 35 m<sup>2</sup>
  - 2 Unterniveaubauten
    - maximales Durchschnittsmass b über massgebendem Terrain: 1.0 m
  - 3 Vorspringende Gebäudeteile
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
    - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
  - 4 Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4 m
    - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
  - 5 Technisch bedingte Dachaufbauten
    - maximal zulässiges Mass: 1.50 m

**c) Zonenvorschriften**

**Bauzonen**

Dorfzone

Art. 22

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform, Farbgebung und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

---

Wohnzone Art. 23

---

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.
- 2 In der Wohnzone 3 sind Neubauten oder Ersatzbauten als klassische Geschosswohnungsbauten mit mindestens vier Wohnungen pro Gebäude zu erstellen.

---

Gewerbezone Art. 24

---

- 1 Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt.
- 2 Das Erstellen von Wohnraum für den Betriebsinhaber und für Betriebspersonal, deren ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist, ist zulässig, sofern dieser baulich mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist und die Wohnfläche 200 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche nicht überschreitet.

---

Parkplatzzone Art. 25

---

- 1 Die Parkplatzzone ist für die Erstellung von Garagen und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bestimmt.

## Schutzzonen

---

Trockenstandortzone Art. 26

---

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

## Weitere Zonen

### Deponiezone

Art. 27

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie des Deponietypes A gemäss der jeweiligen Gesetzgebung des Bundes bestimmt sind.
- 2 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablage-  
rungsgebietes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungs-  
plan festgelegt.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss 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.

## 3. Genereller Gestaltungsplan

### Erhaltungsbereich

Art. 28

- 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 gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.
- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind einzelne nicht erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheidung der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

### Geschützte Bauten

Art. 29

- 1 Geschützte Bauten 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.

- 2 Bauvorhaben an geschützten Bauten sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

#### Natur- und Kulturobjekte

Art. 30

- 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 sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

#### Aussichtspunkt

Art. 31

- 1 Die Freihaltung der Aussicht ist zu gewährleisten. Bauten und Anlagen dürfen die Aussicht nicht beeinträchtigen.
- 2 Zulässig sind lediglich kleinere bauliche Massnahmen, wie beispielsweise die Erstellung von Sitzgelegenheiten etc.

#### Baugestaltungslinien

Art. 32

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

## 4. Genereller Erschliessungsplan

### Verkehrsanlagen

Art. 33

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 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.

### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 34

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

- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

## 5. Folgeplanungen

### Folgeplanung

---

Art. 35

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanungen, 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.
- 4 In Gebieten mit Folgeplanung stellt die Baubehörde mit geeigneten Mitteln sicher, dass der Boden gemäss den Nutzungsbestimmungen haushälterisch genutzt wird.

## IV Kommunale Bauvorschriften

### 1. Formelles Baurecht

#### Baubewilligungspflicht

Art. 36

- 1 Sämtliche Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren oder ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist und teilt dies der Bauherrschaft innert 14 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 4 Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO unterstehen dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 KRVO.
- 5 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

#### Baugesuch

Art. 37

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen sowie zusätzlich in elektronischer Form einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 1 des Baugesetzes enthalten.
- 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. Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unter-

zeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

- 5 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

## 2. Sicherheit und Gesundheit

### Wohnhygiene

Art. 38

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

### Bauarbeiten

Art. 39

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

### 3. Gestaltung

#### Architektur

Art. 40

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, werden zur Überarbeitung unter Beizug der Bauberatung zurückgewiesen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

#### Dächer

Art. 41

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. In der Dorfzone und der Wohnzone sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.
- 2 In den übrigen Bauzonen sowie bei An- und Kleinbauten können auch andere Dachformen, insbesondere Pult- und Flachdächer gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oblichter sind gestattet. Sie dürfen gesamthaft höchstens 1/4 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

#### Solaranlagen

Art. 42

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden.
- 2 Die Anordnung der Solaranlagen muss gestalterisch auf die vorhandenen Bauteile auf dem Dach sowie auf die Gebäudegliederungen abgestimmt werden. Solaranlagen sind als möglichst zusammenhängende und kompakte Flächen auszubilden.
- 3 In der Gewerbezone sind Solaranlagen auf Dächern unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften des übergeordneten Rechts generell bewilligungsfrei.
- 4 Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sowie freistehende Solaranlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.

#### Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge

Art. 43

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Gegenüber dem Fahrbahn-

rand ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.

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

---

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern Art. 44

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

---

Reklamen und Hinweistafeln Art. 45

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

---

Antennen Art. 46

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Aussenantennen sind farblich mit dem Hintergrund abzustimmen.

---

Siloballen Art. 47

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 3 Standorte abseits von bewilligten Ballenlagern, dürfen maximal 4 Monate pro Jahr eingerichtet resp. betrieben werden.
- 4 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Wald-, Gewässer- und Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

## 4. Temporäre Nutzungen

### Zeltplätze

---

Art. 48

- 1 Für bestimmte Gebiete kann der Gemeindevorstand zeitlich beschränkte Ausnahmen für Zeltplätze gestatten, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Waldes, der Gewässer und des Landschaftsbildes entsteht.
- 2 Das Aufstellen von Wohnwagen auf Privatgrund zu Wohnzwecken ist verboten.

### Lagerplätze

---

Art. 49

- 1 Die Lagerung von Materialien und Gütern ist nur in den dafür vorgesehenen Zonen gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen sowie das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen und von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen. Die gelagerten Materialien und Güter dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen und Ablagerungen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermäßige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.



## 5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

### Verkehrssicherheit

Art. 50

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

### Zu- und Ausfahrten

Art. 51

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 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 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 52 StrG).

Pflichtparkplätze

Art. 52

- 1 Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung, Abstellplätze und Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:
  - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
  - Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
  - Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m<sup>2</sup> Ladenfläche
  - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
  - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 2 Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Gebiete bestimmen, in denen die Lage und die Anzahl Pflichtparkplätze nach einem Parkierungskonzept angeordnet werden. Die Anzahl Pflichtparkplätze können von Abs. 1 und 2 abweichen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 53

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 4000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am ..... von .... Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben

ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

#### Werkleitungen

Art. 54

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

#### Abwässer

Art. 55

- 1 Abwässer von 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 Reglement über die Abwasserbehandlung.

## 6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

#### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 56

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 57

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

## V Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

Erschliessungsverordnung

Art. 58

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

---

Erschliessungsprogramm

Art. 59

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. 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 im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

## 2. Projektierung und Bewilligung

---

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 60

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

## 3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

---

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 61

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vor-

behalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.

- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

#### Private Erschliessungsanlagen

Art. 62

- 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.

#### Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 63

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

#### Übernahme durch die Gemeinde

Art. 64

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

### Sanierungsplanungen

---

Art. 65

- 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.

### Schneeräumung

---

Art. 66

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen, welche nachweislich durch die Schneeräumung verursacht wurden, werden vergütet.

## VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 67

- 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 beauftragten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

### Rechtsmittel

Art. 68

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

### Inkrafttreten

Art. 69

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 27. Mai 1983 als aufgehoben.



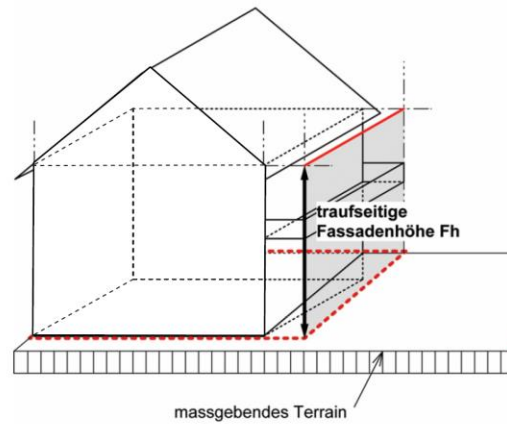
## Anhang 1: Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (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 (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
5. Ansichten und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten;
6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen;
7. Detaillierte Berechnung der Pflichtparkplätze (Autoabstellplätze);
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften samt Vorprüfungsbericht des Tiefbauamtes Graubünden;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;

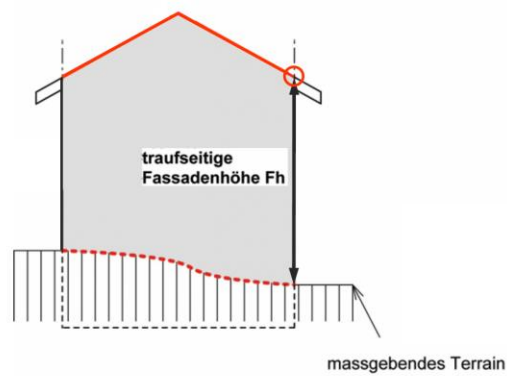
17. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Lärmnachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute sofern Luft/Luft- oder Luft-/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind;
27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
28. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
29. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
30. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
31. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

## Anhang 2: Auszug IVHB-Erläuterungsskizzen

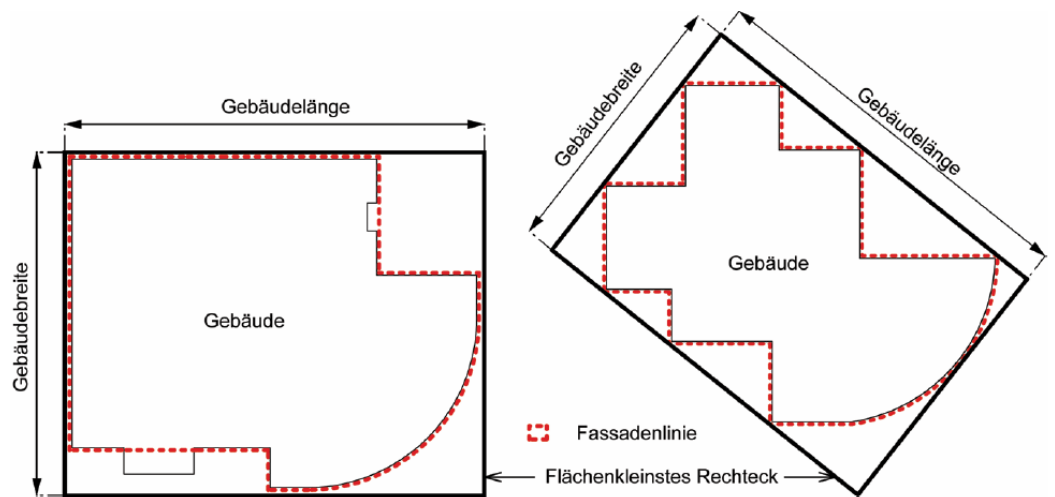
### Fassadenhöhe (Art. 18)



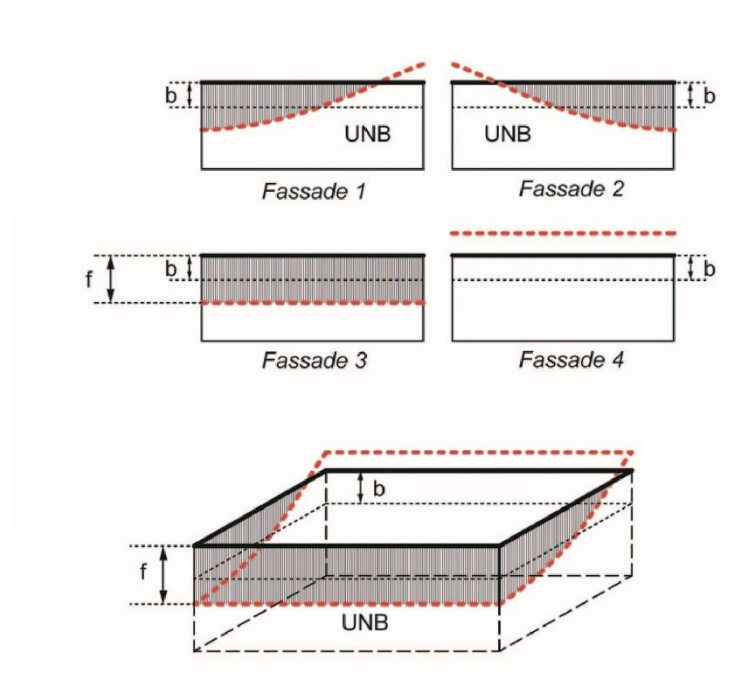
- Fassadenlinie
- Fassadenflucht
- Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion



### Gebäudelänge (Art. 19)



Unterniveaubauten (Art. 21)



- b = zulässiges Durchschnitmsmass für das Herausragen des Unterniveaubgebäudes
- f = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaubgebäudes
- UNB = Unterniveaubauten
- = gewachsenes oder abgegrabenes Terrain

