



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Jenaz**

## **Baugesetz**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Juli 1996  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 384 vom 25. Februar 1997

Letzte Änderung:  
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2017  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1102 vom 19. Dezember 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

		<u>Seite</u>
<b><u>I. Allgemeines</u></b>		
Art. 1	Zweck	6
Art. 2	Geltungsbereich	6
Art. 3	Baubehörde	6
Art. 4	Baukommission	6
Art. 5	Bauberatung	6
Art. 6	Ausnahmen	7
Art. 7	Bausperre	7
Art. 8	Hofstattrecht	7
<b><u>II. Planung</u></b>		
Art. 9	Grundordnung	7
Art. 10	Zonenplan	7
Art. 11	Genereller Gestaltungsplan	8
Art. 12	Genereller Erschliessungsplan	8
Art. 13	Verfahren	8
Art. 14	Richtpläne	8
<b><u>IIa Erschliessung</u></b>		
<b><u>1. Allgemeines</u></b>		
Art. 15	Baureife (Erschliessung)	9
Art. 16	Grund- und Groberschliessung	9
Art. 17	Feinerschliessung	10
Art. 18	Ausführung öffentliche und private Erschliessungsanlagen	10
<b><u>2. Finanzierung</u></b>		
Art. 19	Oeffentliche Erschliessungsanlagen	10
Art. 20	Grundeigentümerbeiträge/Anschluss- und Benutzungsgebühren	10
Art. 21	Private Erschliessungsanlagen	11
<b><u>III. Bau- und Niveaulinien</u></b>		
Art. 22	Baulinien	12
Art. 23	Niveaulinien	12
Art. 24	Generelle Projekte und Bauprojekte	12
Art. 25	Verfahren	12

## **IV. Quartierplanung**

### **1. Quartierplan**

Art. 26	Quartierplan	13
Art. 27	Quartierplanbestimmungen	13
Art. 28	Quartiergestaltungsplan	13
Art. 29	Quartiererschliessungsplan	14
Art. 30	Quartiererschliessung	14
Art. 31	Quartierausstattung	15

### **2. Baulandumlegung**

Art. 32	Baulandumlegung	15
Art. 33	Alter Bestand	15
Art. 34	Abzüge für den Gemeinbedarf	15
Art. 35	Neuzuteilung, Wertausgleich	16
Art. 36	Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	16
Art. 37	Grenzbereinigung	16

### **3. Quartierplanverfahren**

Art. 38	Einleitung	17
Art. 39	Erstellung	17
Art. 40	Oeffentliche Auflage, Einsprache	17
Art. 41	Erlass	17
Art. 42	Planungskosten	18
Art. 43	Aufhebung oder Abänderung	18
Art. 44	Vorbehalt der Baubewilligung	18

## **V. Zonenvorschriften**

Art. 45	Nutzungsetappen	19
Art. 46	Dorfzone I	19
Art. 47	Dorfzone II	19
Art. 48	Dorferweiterungszone	20
Art. 49	Wohnzone	20
Art. 50	Gewerbe- und Wohnzone	20
Art. 51	Gewerbezone	20
Art. 52	Industriezone	21
Art. 53	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	21
Art. 54	Landwirtschaftszone	22
Art. 55	Forstwirtschaftszone	22
Art. 56	Naturschutzzone	22
Art. 57	Landschaftsschutzzone	22
Art. 57a	Archäologiezone	23
Art. 58	Grundwasser- und Quellschutzzone	23
Art. 59	Gefahrenzone	23
Art. 60	Kiesaufbereitungs- und Lagerzone	23
Art. 61	Abbauzone	24
Art. 62	Materialablagerungszone	24
Art. 63	übriges Gemeindegebiet	24
Art. 64	Wintersportzone	25
Art. 64A	Spielplatz- und Freizeitzone	25

## **Va. Ortsbildschutz und Gestaltung**

Art. 65	Ortsbildschutzbereich, Freihaltebereich, Raine	25
Art. 66	Geschützte und erhaltenswerte Bauten, Hochbauverbot	26
Art. 67	Zu erhaltende Kultur- und Naturobjekte, Hecken und Feldgehölze	26
Art. 68	Baugestaltungslinien	26

## **VI. Bauvorschriften**

Art. 69	Baugestaltung	27
Art. 70	Konstruktion	27
Art. 71	Unterhalt	27
Art. 72	Ausnützungsziffer	27
Art. 73	Ausnützung nach Baumasse	28
Art. 74	Zonenschema	28
Art. 75	Grenz- und Gebäudeabstand, Nachisolation	28
Art. 76	Näherbaurecht	29
Art. 77	Waldabstand, Gewässerabstand	29
Art. 78	Gebäudelänge	29
Art. 79	Gebäude- und Firsthöhe	29
Art. 80	Dachgestaltung	30
Art. 81	Raumhöhe, Mindestraumgrösse	30
Art. 82	Umweltbelastung	30
Art. 83	Störungsgrad von Betrieben	31
Art. 84	Parkierung, Garagen	31
Art. 85	Zu- und Ausfahrten	32
Art. 86	Dachwasser	32
Art. 87	Zäune, Stützmauern und Böschungen	32
Art. 88	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	32
Art. 89	Lager- und Abfallplätze	33
Art. 90	Reklamen	33
Art. 91	Antennen/Sonnenkollektoren	33
Art. 92	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	33
Art. 93	Kinderspielplätze	33
Art. 94	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	34

## **VII. Baubewilligungsverfahren**

Art. 95	Baubewilligung	34
Art. 96	Baugesuch	35
Art. 97	Baugespann	36
Art. 98	Publikation, Einsprachen	36
Art. 99	Baubescheid	36
Art. 100	Vereinfachtes Verfahren	36
Art. 101	Geltungsdauer	37
Art. 102	Baukontrolle und Bauabnahme	37
Art. 103	Freiwilliger Vorentscheid	37
Art. 104	Obligatorischer Vorentscheid	37
Art. 105	Gebühren	37

**VIII. Verantwortlichkeits- und Strafbestimmungen**

Art. 106	Verantwortlichkeit	38
Art. 107	Strafbestimmungen	38
Art. 108	Vollzug	38
Art. 109	Rechtsmittel	38
Art. 110	Inkrafttreten	39
Art. 111	Uebergangsrecht	39

## **I. Allgemeines**

### **Art. 1**

Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

### **Zweck**

### **Art. 2**

Das Baugesetz gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Jenaz. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterstellten Bauten und Anlagen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Aenderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Neben den Bauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bündnerischen EG zum ZGB.

### **Geltungsbereich**

### **Art. 3**

Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

Der Vollzug des Baugesetzes obliegt dem Gemeindevorstand, der die Gemeinde auch bei den sich aus dem Vollzug ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten vertritt.

Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.

### **Baubehörde**

### **Art. 4**

Es besteht eine Baukommission, die sich aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern zusammensetzt. Der Baufachchef gehört der Baukommission von Amtes wegen an und leitet sie, die übrigen Mitglieder und die Stellvertreter werden durch die Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie der Gemeindevorstand gewählt.

Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

### **Baukommission**

### **Art. 5**

Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater. Dieser darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

### **Bauberatung**

**Art. 6**

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

**Ausnahmen****Art. 7**

Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

**Planungszone  
(Bausperre)**

Während der Planungszone dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, die die in Aussicht gestellte Planungsmassnahme jeder Art beeinträchtigen könnten.

Eine Verlängerung der Bausperre mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.

**Art. 8<sup>1</sup>**

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen 4 Jahren im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer und Grenzabstände wieder aufgebaut werden.

**Hofstattrecht**

Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften sind zulässig. Minimale Gebäudeverschiebungen, die im öffentlichen Interesse liegen, können bewilligt werden.

Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch, bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung, im Einvernehmen mit der Gemeinde, durch Pläne festgehalten wurden. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

**II. Planung****Art. 9**

Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

**Grundordnung****Art. 10**

Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.

**Zonenplan**

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB 01.648 vom 24.04.01

Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

### **Art. 11**

Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet verschiedene Schutzbereiche. Er bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Bau-, Baugestaltungslinien sowie Hochbauverbotsflächen festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden. Der Generelle Gestaltungsplan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur auf Grund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden. Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

### **Genereller Gestaltungsplan**

### **Art. 12**

Der Generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für Projekte zur verkehrs- und versorgungsmässigen Erschliessung des ganzen Gemeindegebietes.

Baulinien und Quartierpläne werden auf Grund dieser Projekte erlassen.

Der Generelle Erschliessungsplan kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen. Sie sind zwingend in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen, wenn sie der Erschliessung von Bauzonen dienen und dabei durch Nichtbauzonen führen.

Der Generelle Erschliessungsplan kann durch Teilpläne ergänzt werden.

### **Genereller Erschliessungsplan**

### **Art. 13**

Erlass und Aenderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Jedermann kann während dieser Frist beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Bevor die Pläne der Gemeindeversammlung vorgelegt werden, nimmt der Gemeindevorstand zu den Eingaben Stellung.

### **Verfahren**

### **Art. 14**

In den Richtplänen werden die Grundzüge der künftigen Entwicklung des Gemeindegebietes in Bezug auf Nutzung, Erschliessung und Besiedlung festgelegt.

Richtpläne sind für die Organe der Gemeinde, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich.

### **Richtpläne**



Die Richtpläne und ihre Aenderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung werden die Richtpläne während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

## **Ila Erschliessung**

### **1. Allgemeines**

#### **Art. 15**

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn:

- a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Ueberbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird und
- b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

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.

Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hiefür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

#### **Art. 16**

Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.

Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörigen Anlagen der Wasser- und Energieversorgung und der Abwasserbehandlung.

Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.

Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente.

#### **Baureife**

(Erschliessung)

#### **Grund- und Groberschliessung**

**Art. 17**

Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl. Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

Die Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.

Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

**Art. 18**

Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.

Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Ausführung hat nach den gültigen Reglementen der Gemeinde zu erfolgen.

Die Baubehörde entscheidet auf Antrag des Eigentümers über die Uebernahme privater Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Uebernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

**2. Finanzierung****Art. 19**

Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren.

**Art. 20**

Die Grundeigentümer haben an die Kosten der von der Gemeinde erstellten Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der

**Feinerschliessung****Ausführung  
öffentliche und  
private Erschliessungsanlagen****Oeffentliche  
Erschliessungsanlagen****Grundeigentümerbeiträge/  
Anschluss- und Benutzungsgebühren**

Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist. Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Ueberbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.

Beitragspflichtig sind die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Wird die Liegenschaft später veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller noch ausstehender Beiträge auf den Erwerber über.

Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In andern Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der Gemeinde.

Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).

Benutzungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.

### **Art. 21**

Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundeigentümern gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Grundeigentümern selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.

Werden Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil jedes Grundeigentümers fest.

Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt,

oder

b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

### **Private Erschliessungsanlagen**

### III. Bau- und Niveaulinien

#### Art. 22

Zur Freihaltung von Boden, insbesondere für öffentliche und private Strassen, längs Gewässern und Waldrändern usw. können Baulinien erlassen werden.

Der vor der Baulinie befindliche Teil eines Grundstückes bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker, Balkone usw. dürfen höchstens 1,50 m über die Baulinie hinausragen. Diese Ueberkragungen sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie mindestens 3 m über Trottoir und 4,50 m über dem Strassenniveau liegen.

Unterirdische Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Oel- und Benzintanks dürfen im Bauliniengebiet nur gegen Revers bewilligt werden.

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

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

#### Art. 23

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektierte Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge usw. sind an die Niveaulinie anzupassen.

#### Art. 24

Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), dienen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

#### Art. 25

Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung der Bau- und Niveaulinien. Er kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen.

Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungs-massnahme.

#### Baulinien

#### Niveaulinien

#### Generelle Projekte und Bauprojekte

#### Verfahren

## IV. Quartierplanung

### 1. Quartierplan

#### Art. 26

Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

Der Quartierplan besteht in der Regel aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Diese Bestandteile der Quartierplanung können auch einzeln angewendet werden. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartiersversorgungspläne erlassen werden.

Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

#### Quartierplan

#### Art. 27

Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.

Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

#### Quartierplanbestimmungen

#### Art. 28

Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

#### Quartiergestaltungsplan

- a) die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- b) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- c) Nutzungsübertragung (auch über verschiedene Nutzungszonen)

und Nutzungskonzentration innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.

- d) Die im Zonenschema angegebenen Höchstwerte für die Ausnutzung dürfen um maximal 20% erhöht werden.<sup>1</sup>

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

### **Art. 29**

Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.

Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

### **Art. 30**

Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.

Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.

Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.

Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird der gesetzliche Verzugszins berechnet.

### **Quartiererschliessungsplan**

### **Quartiererschliessung**

a) Erstellung

b) Finanzierung

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB 05.824 vom 28.06.2005

**Art. 31**

Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.

Die Kosten der Bauten und Anlagen der Quartierausstattung werden entsprechend dem Sondervorteil auf die beteiligten Grundeigentümer und die Gemeinde aufgeteilt. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Der Kostenanteil jedes Grundeigentümers ist im Kostenverteiler festzulegen.

**Quartierausstattung****2. Baulandumlegung****Art. 32**

Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.

Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

**Baulandumlegung****Art. 33**

Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.

Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Aenderungen oder Ergänzungen zu beantragen.

Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

**Alter Bestand****Art. 34**

Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.

**Abzüge für den Gemeinbedarf**

Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

### **Art. 35**

Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.

Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.

Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Ueberbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

### **Art. 36**

Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

### **Art. 37**

Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.

In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

### **Neuzuteilung, Wertausgleich**

### **Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen**

### **Grenzbereinigung**



### 3. Quartierplanverfahren

#### **Art. 38**

Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

#### **Einleitung**

#### **Art. 39**

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.

Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht. Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

#### **Erstellung**

#### **Art. 40**

Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.

Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

#### **Oeffentliche Auflage, Einsprache**

#### **Art. 41**

Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzvereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.

Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

#### **Erlass**

Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

#### **Art. 42**

Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.

Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird der gesetzliche Verzugszins berechnet.

#### **Planungskosten**

#### **Art. 43**

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.

Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

#### **Aufhebung oder Abänderung**

#### **Art. 44**

Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplan-gebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

#### **Vorbehalt der Baubewilligung**

## V. Zonenvorschriften

### Art. 45<sup>1</sup>

In den im Zonenplan der zweiten Nutzungsetappe zugewiesenen Flächen dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden. Eine künftige Umteilung der Flächen 2. Nutzungsetappe in die Bauzone hat im ordentlichen Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 13 Baugesetz und Art. 37 KRG zu erfolgen. Eine Umzonung von Teilflächen der 2. Nutzungsetappe kann in Betracht gezogen werden, wenn ein entsprechender Bedarf nach zusätzlichen Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG nachgewiesen ist.

### Art. 46

Die Dorfzone I ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. In der Dorfzone I soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten. Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Proportionen, Gestaltung des Daches, Wahl der Baumaterialien und Farbgebung in die bestehende Ueberbauung einzufügen. Lukarnen können erlaubt werden, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind, nicht raumbildend wirken und sich gut einfügen (siehe Anhang). Bei Neu- und Umbauten ist die Grösse der Fenster den bestehenden anzupassen; insbesondere sind die Proportionen und die Baumaterialien zu wahren. Die Fenster sind mit Sprossen und Fensterläden zu versehen. Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen in der Regel die Gebäude- und Firsthöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden. In andern Fällen gelten die Gebäude- und Firsthöhen gemäss Zonenschema. Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

### Art. 47

Die Dorfzone II ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Die Erstellung von Stallbauten für Landwirtschaftsbetriebe ist untersagt. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Sanierungen und Vergrösserungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.

## Nutzungsetappen

### Dorfzone I

### Dorfzone II

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB 01.648 vom 24. April 2001

**Art. 48**

Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Die Erstellung von Stallbauten für Landwirtschaftsbetriebe ist untersagt.

Es gilt sinngemäss Abs. 2 von Art. 47.

**Art. 49**

Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig.

**Art. 50<sup>1</sup>**

In der Gewerbe- und Wohnzone sind Wohnbauten, Wohnbauten mit Gewerbebetrieben und mässig störende Gewerbebetriebe gestattet.

In der Gewerbe- und Wohnzone Wohnanteil max. 10% ist zudem die Erstellung von Stallbauten zulässig.

In der Gewerbe- und Wohnzone Wohnanteil 70% darf die Gesamtwohnnutzung höchstens 70% der zulässigen Bruttogeschossfläche umfassen. In der Gewerbe- und Wohnzone Wohnanteil 10% darf die Gesamtwohnnutzung höchstens 10% der zulässigen Bruttogeschossfläche umfassen. Die Erstellung von Wohnnutzung ist zulässig, wenn die anteilmässige Gewerbenutzung von 30 % realisiert ist. Sofern der Anteil der Gewerbenutzung 40 % übersteigt, kann ein Ausnutzungsbonus von 0,1 gegeben werden. Die Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Flächen ist durch Auflagen im Baubewilligungsverfahren bzw. Quartierplan sicherzustellen.

**Art. 51<sup>23</sup>**

1 Die Gewerbezone ist für Produktions-, Dienstleistungs- und Lagerbetriebe bestimmt. Es ist nur 1 Wohnung für den Betriebsinhaber oder für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

2 In der Gewerbezone Garola ist der Anordnung von lärmempfindlichen Räumen besondere Beachtung zu schenken. Auf die Lärmbelastung durch die Verkehrsträger (Strasse und Bahn) muss mittels geschlossener Bauweise und baulichen Massnahmen am Gebäude (Aussenhülle) reagiert werden. Im Rahmen der Quartierplanung sind dabei zwingend aufzuzeigen: Die Anordnung der Baukörper, die baulichen Massnahmen am Gebäude sowie die Anordnung der Büro- und Wohnräume

3 In der Gewerbezone Spanplattenwerk gelten folgende Bestimmungen:

1. Gebäude dürfen ober- und unterirdisch nur innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan definierten Baufelder realisiert

**Dorferweiterungszone****Wohnzone****Gewerbe- und Wohnzone****Gewerbezone**

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB 97.384 vom 25.02.1997

<sup>2</sup> Genehmigt durch RB 01.648 vom 24. April 2001

<sup>3</sup> Genehmigt durch RB 17.1102 vom 19.12.2017

werden. Artikel 55 Abs. 2 KRG gilt sinngemäss. Anlagen sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig.

2. Der Generelle Gestaltungsplan unterscheidet zwischen Baufeldern A und B:
  - Die Baufelder A sind für produzierende Gewerbebetriebe bestimmt.  
Gross- und Detailhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
  - Im Baufeld B kann die Gemeinde Gross- und Detailhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsnutzungen bewilligen.
3. Ausgeschlossen sind Nutzungen mit grossem Landbedarf im Verhältnis zur Wertschöpfung wie produktionsunabhängige Lagerhallen, Werkhöfe, Autogaragen und dergleichen.
4. Wo der Generelle Gestaltungsplan Gestaltungsbaulinien vorsieht, sind Hauptbauten mit mindestens 80% der Fassadenlänge auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen.
5. Neubauten, ausgenommen An- und Kleinbauten, haben grundsätzlich eine minimale Gebäudehöhe von 7.00 m sowie ein Untergeschoss im Ausmass von mindestens der Hälfte der Gebäudegrundfläche aufzuweisen. Ist die Erstellung eines Untergeschosses nachweislich mit den betrieblichen Anforderungen nicht vereinbar oder aufgrund ungeeigneter Baugrundbeschaffenheit mit einem unverhältnismässigen baulichen Mehraufwand verbunden, kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren.
6. Wird ausnahmsweise auf die Erstellung eines Untergeschosses verzichtet, erhöht sich die minimale Gebäudehöhe auf 11.00 m.
7. Offene Parkplätze sind rückwärtig (nicht entlang der A28) anzuordnen und in der Regel den Besuchern vorbehalten.
8. Zwischennutzungen können von der Gemeinde nur gestützt auf eine befristete Nutzung bewilligt werden. Bei ausgewiesenem Bedarf (Betriebsansiedlung mit dauerhafter Nachfolgenutzung) können diese befristeten Nutzungen innert 3 Monaten gekündigt werden; allfällig nicht mehr benötigte Infrastrukturanlagen sind innert 6 Monaten vollständig zurückzubauen. Allfällige wertvermehrende Investitionen gestützt auf die Zwischennutzungsbewilligung müssen dabei nicht entschädigt werden. Die Rückbaukosten werden vom Investor der Nachnutzung getragen.

### **Art. 52**

Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.

Es ist nur 1 Wohnung für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

### **Industriezone**

### **Art. 53**

Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ist für bestehende und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen, wie Schulen, Kirchen, Sportanlagen usw. bestimmt. Jegliche private Ueberbauung ist untersagt.

### **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

#### **Art. 54**

Die Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sind.

Neu- oder andere Umbauten werden nur bewilligt, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte sowie der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Gärtnereien sind zulässig.

Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

#### **Landwirtschaftszone**

#### **Art. 55**

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.

Die im Waldfeststellungsverfahren ermittelten Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

#### **Forstwirtschaftszone**

#### **Art. 56**

Die Naturschutzzone schützt Biotope wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

#### **Naturschutzzone**

#### **Art. 57**

Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie

#### **Landschaftsschutzzone**

für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist. Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

#### **Art. 57a**

Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.

Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

#### **Art. 58**

Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten.

Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung.

Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.

#### **Art. 59**

Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Stein-schlag, Ueberschwemmungen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

#### **Art. 60<sup>1</sup>**

Die Kiesaufbereitungs- und Lagerzone dient der geordneten Aufbereitung und Lagerung von Steinen, Kies und Sand sowie der Lagerung

#### **Archäologiezone**

#### **Grundwasser- und Quellschutzzone**

#### **Gefahrenzone**

#### **Kiesaufbereitungs- und Lagerzone**

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB 97.384 vom 25.02.1997

von Baumaterialien und Baugeräten. Zudem ist ein Sammel- und Sortierplatz sowie der Standort für eine mobile Bauschuttzubereitungsanlage möglich.

Die Erstellung einer Betonaufbereitungsanlage und dazugehörige Anlageteile sowie das Parkieren von betriebsnotwendigen Fahrzeugen ist erlaubt.

Innerhalb der Kiesaufbereitungs- und Lagerzone bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan die Flächen für die umweltgerechte Aufbereitung, Zwischenlagerung, Sortierung und Verwertung von Bauschutt (Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle).

Offene Ueberdachungen zum Schutz des Lagergutes sind gestattet. Nicht erlaubt ist die Lagerung giftiger Substanzen.

### **Art. 61**

Die Abbauzone bezeichnet die für Materialentnahmen (Kiesgruben, Steinbrüche, Flussentnahmen etc.) bestimmten Flächen.

Die Abbaufächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialentnahme erforderlich sind.

Für grössere Abbauvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

### **Abbauzone**

### **Art. 62<sup>1</sup>**

Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt. In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushubmaterial und Abräummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden.

Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung oder Deponie erforderlich sind.

Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

### **Materialablagerungszone**

### **Art. 63**

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

### **übriges Gemeindegebiet**

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB 97.384 vom 25.02.1997



**Art. 64**

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä. Es gelten folgende Bestimmungen:

- a) in der Wintersportzone steht jedermann zur Ausübung des Sports der freie Zutritt offen, sofern nicht vom Gemeindevorstand Beschränkungen angeordnet werden.
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit die Skiabfahrt und das Skiübungsgelände dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Gemeindevorstand kann die Erteilung von Bewilligungen mit zweckdienlichen Auflagen verbinden.
- c) den Wintersport behindernde Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Soweit solche bewilligt werden, sind sie durch den Eigentümer jeweils von Beginn bis Ende der Skisaison gänzlich zu entfernen.
- d) Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

**Wintersportzone****Art. 64A<sup>1</sup>**

Die Spielplatz- und Freizeitzone umfasst Flächen für Erholungseinrichtungen.

Zulässig sind Feuerstellen und Teiche, herkömmliche Kinderspielanlagen

wie Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst etc. sowie eingeschossige Unterstände/Häuschen bis 15 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche. Temporäre Einrichtungen für öffentliche Veranstaltungen sind ebenfalls zulässig. Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen der Baubewilligungspflicht.

**Spielplatz- und Freizeitzone****Va. Ortsbildschutz und Gestaltung****Art. 65<sup>2</sup>**

In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereichen sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von besonderer Bedeutung sind zu respektieren und zu erhalten. Der Gemeindevorstand entscheidet über allfällige Auflagen. Eine Stellungnahme der Denkmalpflege oder des Bauberaters kann eingeholt werden.

Im Freihaltbereich sind nur eingeschossige An- und Nebenbauten, die keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, eine max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sowie die Gebäudehöhe von 2,5 m und die Firsthöhe von 3,5 m nicht übertreffen, zulässig.

**Ortsbildschutzbereich, Freihaltbereich, Raine**

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB 01.1380 vom 28.08.2001

<sup>2</sup> Genehmigt durch RB 01.648 vom 14.04.2001

Die geologisch bedeutsamen Raine sind zu respektieren. Hochbauten und das gewachsene Terrain überragende Anlagen müssen sowohl von der Böschungskante wie vom Böschungsfuss zurückversetzt werden. Sie müssen im Minimum einen Abstand von 3 m vom Böschungsfuss bzw. 6 m von der Böschungskante einhalten. Der Gemeindevorstand kann Abweichungen gewähren oder ein höheres Mass anordnen, sofern die örtlichen Gegebenheiten es erfordern.

Eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>, Gartenanlagen, Parkierungsflächen, unterirdische Bauten und dgl., die sich gut ins vorherrschende Gelände einfügen sind auch zwischen der Böschungskante und 3 m unterhalb des Böschungsfusses zulässig.

### **Art. 66**

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Bauten dürfen weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind.

Aenderungen der Nutzung und der Gestaltung der geschützten Bauten haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unerlässliche zu beschränken. Die besonderen Vorschriften der von Bund und Kanton geschützten Baudenkmäler bleiben vorbehalten.

Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen. Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, kann der Bau abgebrochen werden. Der Abbruch ist in der Regel nur zu gestatten, wenn Gewähr für einen Neubau besteht, der die ortsbauliche Bedeutung des abzubrechenden Baus wahrt.

Die im Generellen Gestaltungsplan mit einem Hochbauverbot belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut, jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnützungsziffer miteinbezogen werden.

### **Art. 67**

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten zu erhaltenden Kultur- und Naturobjekte sowie die Hecken, Feldgehölze und Mauern dürfen nicht zerstört werden. Die zu pflanzenden Hecken/Feldgehölze sind neu zu schaffen.

Der Gemeindevorstand trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung, Pflanzung und Pflege dieser Objekte.

### **Art. 68**

Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.

Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

### **Geschützte und erhaltenswerte Bauten, Hochbauverbot**

### **Zu erhaltende Kultur- und Naturobjekte, Hecken und Feldgehölze**

### **Baugestaltungslinien**

Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

## **VI. Bauvorschriften**

### **Art. 69**

Sämtliche Bauten und Bauteile mit Einschluss von Reklamen und Antennen sind so zu gestalten, dass sie sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gut einordnen.

Die Baubehörde kann Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Farbgebung, Gestaltung der Umgebung, Terrainveränderungen und Bepflanzungen nicht genügen, unter Beizug eines Bauberaters überarbeiten.

### **Art. 70**

Alle Bauten und Anlagen sowie Parkplätze sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihrem Zweck in technischer, hygienischer und wohnphysiologischer Hinsicht genügen, insbesondere hinsichtlich Sicherheit, Festigkeit, sanitäre Einrichtungen, Trockenheit, Wärme- und Schallschutz und Feuerpolizei.

### **Art. 71**

Gefährdet ein Gebäude infolge mangelnden Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend, so ist es vom Eigentümer instandzustellen oder zu entfernen. Wird eine entsprechende Verfügung der Baubehörde nicht befolgt, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Sicherungsmassnahmen oder zum Abbruch des Gebäudes verpflichtet werden.

Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche usw. entstanden sind.

### **Art. 72**

Als Ausnutzungsziffer bezeichnet man die Verhältniszahl der Bruttogeschossfläche zur Nettobaufläche.

Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller anrechenbaren Geschossflächen, mit ihren Aussenmassen gemessen. In Untergeschossen werden nur Wohn- und Arbeitsräume angerechnet. In Dachgeschossen sind die für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebauten oder ausbaubaren Räume zu berücksichtigen, soweit die lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt.

Verglaste Balkone und Wintergärten werden voll angerechnet. Nicht gewerbliche Einstellräume, offene Erdgeschosshallen, offene Dachterrassen, Balkone werden nicht in die Ausnutzungsziffer eingerechnet. Ebenfalls nicht eingerechnet werden Korridore, Laubengänge, Treppen und Lifte in Mehrfamilienhäusern, die jederzeit allen Bewohnern zugänglich sind.

Als Nettobaufläche gilt die zum Bauprojekt gehörige Grundstückfläche nach Abzug von Fahrbahn- und Trottoirflächen der im Strassenplan

### **Baugestaltung**

### **Konstruktion**

### **Unterhalt**

### **Ausnutzungsziffer**

vorgesehenen Strassen. Wald und Gewässer dürfen nicht einbezogen werden.

Grundstücke, die an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen, Bäche oder Bahnen von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, die im Grundbuch anzumerken ist.

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

### **Art. 73**

Bei Gebäuden, bei denen nicht die Geschoss- und Wohnfläche erfasst werden kann, wie Gewerbebauten usw. mit einer Höhe von über 3.50 m, wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die dazugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt. Die Ausnutzung darf nicht grösser sein als bei einem Bau mit normalen Wohngeschossen.

### **Art. 74**

Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlagen.

Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

(Zonenschema siehe Anhang).

### **Art. 75**

Sämtliche Hochbauten müssen die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einhalten. Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze.

Der grosse Grenzabstand ist auf eine Seite einzuhalten, der kleine auf den übrigen drei Seiten. Verglaste Balkone und Wintergärten haben den vollen Grenzabstand einzuhalten. Auskragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer usw. dürfen nicht mehr als 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Gesamtlänge auskragender Gebäudeteile, die in den Grenzabstand hineinragen, darf zwei Fünftel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Diese Bestimmung gilt nicht für Vordächer.

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Gebäudehöhe von max. 3.0 m und einer Firsthöhe von max. 4.0 m sowie einer Gebäudegrundfläche von max. 35 m<sup>2</sup>, die keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m.

## **Ausnutzung nach Baumasse**

## **Zonenschema**

## **Grenz- und Gebäudeabstand, Nachisoliation**

Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze gestellt werden.

Unterirdische Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden.

Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen (vor 1. Juli 1995 erstellt) Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um die Stärke der Nachisolierung (max. 20 cm) abgewichen werden.

#### **Art. 76**

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken. Im Rahmen der Vorschriften über die maximale Gebäudelänge ist das Zusammenbauen selbständiger Gebäude zulässig:

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut wird;
- b) wenn die beiden Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- c) wenn bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer Ueberbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen.

Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

#### **Näherbaurecht**

#### **Art. 77<sup>1</sup>**

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

Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 12 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden. Der Waldabstand kann zudem in den von der übergeordneten Gesetzgebung vorgesehenen Fällen unterschritten werden, sofern die zuständigen Forstorgane hierfür eine Ausnahmegewilligung erteilen.

#### **Waldabstand, Gewässerabstand**

#### **Art. 78**

Bei sämtlichen Bauten sind die im Zonenschema vorgeschriebenen maximalen Gebäudelängen einzuhalten.

Wird eine Fassade teilweise zurückversetzt, so reduziert sich die massgebende Gebäudelänge um die Hälfte der Rücksprünge. Eingeschossige Anbauten gemäss Art. 75, Abs. 4 sind bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

#### **Gebäudelänge**

#### **Art. 79**

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

#### **Gebäude- und Firsthöhe**

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB 01.648 vom 14.04.2001

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens längs der Umfassungswand und dem höchstgelegenen Punkt des geneigten Daches.

Bei Abgrabungen ist die Gebäude- und Firsthöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.

Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Bei Bauten am Hang darf die talseitige Fassade maximal 4,0 m höher sein als die Bergseite.

### **Art. 80**

In den Dorfzonen I sowie der Dorferweiterungszone (ausgenommen Gebiet Dorferweiterungszone Poolawasen) sind bei Hauptbauten nur Satteldächer zulässig. Für An- und Nebenbauten gemäss Art. 75 oder mehrgeschossige Anbauten (Grundfläche max. 16 m<sup>2</sup>) kann die Baubehörde Pult- oder andere Dacharten gestatten. Die vorgesehene Dachart hat sich dabei gut ins vorherrschende Ortsbild einzufügen. Dach- und Fassadenaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachfenster werden nur bewilligt, wenn keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraumes besteht und sie sich hinsichtlich Form, Grösse und Anzahl auf das Unerlässliche beschränken.

In den übrigen Zonen sind nur Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer zulässig. In der Gewerbe- und Industriezone sind zudem Flachdächer zulässig. Bei An- und Nebenbauten kann die Dachart frei gewählt werden. Dachaufbauten (Dacheinschnitte, Dachaufbauten und liegende Fenster) dürfen pro zusammenhängende Dachfläche höchstens 2/5 der Gebäudelänge und max. 1.20 m Höhe betragen. Die Dachaufbauten dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Ein Anspruch auf diese Höchstwerte besteht nicht.

Die Dächer sind mit ortsüblichem Material einzudecken. Ausserhalb der Bauzonen werden einbrennlackierte oder beschichtete Blechdächer bewilligt, sofern sie nicht störend wirken. Es sind Vordächer im üblichen Ausmass zu erstellen. Bei Steildächern, die unmittelbar am Strassenrand liegen, sind Schneefänge anzubringen. Die Dächer von An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptbau anzupassen.

### **Art. 81**

Die lichte Raumhöhe aller Wohn- und Arbeitsräume muss mindestens 2.20 m betragen.

Räume in ausgebauten Dachgeschossen müssen für wenigstens die Hälfte der Bodenfläche eine lichte Höhe von 2.20 m aufweisen.

Diese Vorschriften (Abs. 1 und 2) gelten nicht für Umbauten, sofern deren Einhaltung nicht möglich ist.

Die Bodenfläche abgeschlossener Wohn- und Arbeitsräume muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen.

### **Art. 82**

Bauten und Anlagen von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kan-

## **Dachgestaltung**

## **Raumhöhe, Mindestraum- grösse**

## **Umweltbe- lastung**

tonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.

Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten.

Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Ueberschreitung zu erwarten ist.

Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörde zu sanieren.

### **Art. 83**

Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.

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

1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1)
2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2)
3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3)

Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

### **Art. 84**

Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung mindestens folgende Parkplätze oder Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| - Wohnbauten        | 1 Platz pro Wohnung bis 100 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche darüber 2 Parkplätze |
| - Verkaufslokale    | 1 Platz pro 15 m <sup>2</sup> Ladenfläche  |
| - Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 3 Fremdenbetten  |

### **Störungsgrad von Betrieben**

### **Parkierung, Garagen**

- Restaurants 1 Platz pro 15 m<sup>2</sup> Restaurantfläche
- Bürobauten 1 Platz pro 30 m<sup>2</sup> Bürofläche

Für Gewerbebauten bestimmt der Gemeindevorstand gestützt auf die VSS-Norm die Anzahl der nötigen Parkplätze.

Die Eigentümer bestehender Bauten und baulicher Anlagen können zur Schaffung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund verpflichtet werden, wenn die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse ihrer Objekte dies erfordern.

Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, so kann der Gemeindevorstand die Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem andern Ort verpflichten.

### **Art. 85**

Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen höchstens eine Neigung von 15 % aufweisen; zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 3 m vorhanden sein.

Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Einhaltung dieser Vorschriften wegen der Beschaffenheit des Grundstückes nicht möglich ist.

### **Zu- und Ausfahrten**

### **Art. 86**

Es ist untersagt, Dachwasser und Meteorwasser auf öffentliche Strassen, Plätze und Wege abzuleiten.

Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

### **Dachwasser**

### **Art. 87**

Pflanzen, Einfriedungen, Mauern, Böschungen und Lebhäge längs Strassen sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie sind so anzubringen, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Stacheldrahtzäune sind untersagt.

Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.

### **Zäune, Stützmauern und Böschungen**

### **Art. 88**

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

### **Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern**



Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

#### **Art. 89**

Lagerplätze dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an. Die Kosten der Massnahmen gehen zu Lasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

#### **Art. 90**

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

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

#### **Art. 91**

Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind auf die für einen guten Empfang notwendigen Elemente zu beschränken.

Es sind nach Möglichkeit Gemeinschaftsantennen oder Antennen im Innern der Gebäude auszuführen.

Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Anlagen der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

#### **Art. 92**

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

Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

#### **Art. 93**

Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern (6 und mehr Wohnungen) sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse (in der Regel 10 % der gesamten Nettowohnungsfläche) zu erstellen.

### **Lager- und Abfallplätze**

### **Reklamen**

### **Antennen/ Sonnenkollektoren**

### **Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes**

### **Kinderspielplätze**

**Art. 94**

Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungspunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

**Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke****VII. Baubewilligungsverfahren****Art. 95**

Alle Abbrüche, Neubauten und baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligungspflicht gilt insbesondere für folgende Arbeiten:

- a) Neubauten
- b) An- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden
- c) Umbauten wie z.B. Aenderung von Fundamenten, Fassaden und Dächern sowie der Raumeinteilung
- d) Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten
- e) Feuerpolizeilich bewilligungspflichtige Einrichtungen und Bauten gemäss den Vorschriften der kantonalen Feuerpolizeiverordnung
- f) Wasserleitungen, Kanalisations- und Kläranlagen
- g) Aussenrenovationen, einschliesslich Anstrich der Fassaden
- h) Provisorische Bauten
- i) Heubelüftungen und Siloanlagen
- k) sämtliche Antennen (z.B. Parabolspiegel), die nach aussen sichtbar in Erscheinung treten
- l) Private Verkehrsanlagen und Parkplätze sowie touristische Beförderungsanlagen
- m) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen
- n) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz
- o) Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern
- p) Lagerplätze für Material und Güter aller Art
- q) Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten
- r) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen
- s) Anbringen von festen und beweglichen Firmentafeln über 0,2 m<sup>2</sup> Schaukasten und Lichtreklamen, ausgenommen Reklamen auf Baustellen
- t) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort stationiert werden und als Ersatz für feste Bauten dienen
- u) Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune
- v) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen

**Baubewilligung**

- w) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefon
- x) Geflügel-, Kleintierställe und ähnliche Kleinbauten

Bauvorhaben gemäss lit. t - x sind zu melden.

Die Baubehörde entscheidet, ob ein Baugesuch einzureichen ist. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

### **Art. 96**

Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung (BAB-Verfahren 4-fach) auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

### **Baugesuch**

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Zweckbestimmung der Räume;
3. Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1:50 oder 1:100;
4. Schnitte durch das Gebäude, mit eingeschriebenen Stockwerkshöhen und Angaben über Strassen- sowie bestehende und projektierte Terrainhöhen;
5. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
6. Kanalisationsplan Massstab 1:100 oder 1:50;
7. ein Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über Material und Farbe;
8. Berechnung der Ausnützungsziffer;
9. Luftschutzgesuch gemäss kantonalen Vorschriften
10. Unterlagen für die Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind;
11. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
12. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
13. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
14. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser oder Bodewärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
15. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besondern Fällen.

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

Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ und BZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Bei Umbauten oder Aenderung 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).

### **Art. 97**

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

### **Baugespann**

### **Art. 98**

Die Baugesuche werden öffentlich aufgelegt und auf ortsübliche Weise bekanntgegeben. Innert 20 Tagen seit der Publikation können beim Gemeindevorstand Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur eingereicht werden.

Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können dem Einsprecher auferlegt werden.

### **Publikation Einsprachen**

### **Art. 99**

Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.

Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den einschlägigen kantonalen Bestimmungen.

Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Die Baubehörde kann die Anmerkung von dauernden Auflagen und Bedingungen sowie von vorsorglichen Massnahmen im Grundbuch anordnen.

### **Baubescheid**

### **Art. 100<sup>1</sup>**

Wenn die geplanten Bauarbeiten keine äusserlich wahrnehmbaren Veränderungen des Gebäudes und keine Veränderung der Zweckbestimmung mit sich bringen, ist die Profilierung und Publikation nicht erforderlich.

### **Vereinfachtes Verfahren**

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB 01.648 vom 24.04.2001

**Art. 101**

Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen wird.

Ab Baubeginn muss der Bau innert zwei Jahren fertiggestellt sein, soweit er nach aussen in Erscheinung tritt.

Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Gemeindevorstand diese Fristen angemessen erstrecken.

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

**Geltungsdauer****Art. 102**

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde kontrolliert wird. Den vom Gemeindevorstand bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab.

**Baukontrolle und Bauabnahme****Art. 103**

Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

**Freiwilliger Vorentscheid****Art. 104**

Für Bauten in der Dorfzone I ist das Vorentscheidverfahren obligatorisch. Der Gesuchsteller hat vor Einreichung des Baugesuches einen Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 und Skizzen sämtlicher Fassaden im Massstab von ca. 1:100 mit Angaben über Material und Farbe der Fassaden und des Daches sowie der Zweckbestimmung des Gebäudes einzureichen.

Die Baubehörde überprüft das Gesuch auf seine Übereinstimmung mit den Bauvorschriften, insbesondere in ästhetischer Hinsicht. Wenn sie es billigt, so ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Das Baugesuch darf in diesem Falle nicht mehr aus ästhetischen Gründen abgewiesen werden.

Lehnt die Baubehörde das Projekt ab, so ist dies dem Gesuchsteller mittels rekursfähigen Entscheides mitzuteilen.

**Obligatorischer Vorentscheid****Art. 105**

Für das Bewilligungsverfahren, die Baukontrollen und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine Gebühr, welche ihre Aufwendungen deckt.

Die Gemeindeversammlung erlässt eine Gebührenordnung.

**Gebühren**

Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

## **VIII. Verantwortlichkeits- und Strafbestimmungen**

### **Art. 106**

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

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

### **Verantwortlichkeit**

### **Art. 107**

Widerhandlungen gegen das Baugesetz oder die auf Grund desselben erlassenen Verfügungen werden vom Gemeindevorstand mit Busse bis zu Fr. 30'000.- geahndet. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Gemeindevorstand nicht an das Höchstmass der Busse gebunden. Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengemeinschaft solidarisch.

### **Strafbestimmungen**

### **Art. 108**

Wird ein Bauvorhaben entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder den Bedingungen der Baubewilligung erstellt, kann die Baubehörde die erforderlichen Aenderungen oder den Abbruch anordnen. Kommt der Bauherr diesen Anordnungen nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen. Die Ausfällung einer Busse bleibt vorbehalten. Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

### **Vollzug**

### **Art. 109**

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.

Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen

### **Rechtsmittel**

seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

#### **Art. 110**

Dieses Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 25. Mai 1976 und 23. Oktober 1989, der Zonenplan vom 19.3.1984, der Generelle Erschliessungsplan vom 25.5.1976, als aufgehoben.

#### **Inkrafttreten**

#### **Art. 111**

Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen den Vorschriften des vorliegenden Baugesetzes.

#### **Uebergangsrecht**

## Zonenschema

Zonen		Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Gebäudelänge/-tiefe		Min. Grenzabstand gross klein (m)		Max. Ausnutzungsziffer %	Emissionen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV*
				GL	GT (m)					
Dorfzone I	1) D I	10.0	13.0	15.0	12.0	2, 6)	2.5 2.5	-	mässig störend	III
Dorfzone II	D II	9.0	12.0	25.0			5.0 5.0 3)	65	mässig störend	III
Dorferweiterungszone	De	7.5	10.5	25.0			8.0 4.0	60	mässig störend	III
Wohnzone 2	W2	7.5	10.5	15.0		4)	10.0 4.0	45	nicht störend	II
Gewerbe- Wohnzone	GW	9.0	12.0	20.0		6, 7)	10.0 4.0	50 5)	mässig störend	III
Gewerbezone	G	10.0	13.0	40.0			5.0 5.0	-	mässig störend	III
Gewerbezone Spannplattenwerk <sup>1</sup>	GS	13.0	16.0	-			5.0 3.0	-	mässig störend	III
Industriezone	I	14.0	14.0	50.0			5.0 5.0	-	stark störend	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	-	-			-	2.5 2.5	-	nicht störend	II
Kiesaufbereitungs- und Lagerzone	KL	14.0	14.0	50.0			5.0 5.0	-	stark störend	IV
Landwirtschaftszone	LW	11.0	14.0			-	5.0 5.0	-	mässig störend	III

1) Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone I besteht nicht. Vorbehalten bleiben Art. 11, 22, 45 und 65.

2)<sup>2</sup>Bei Zusammenbau mehrerer Bauten, die eine klare Fassadengliederung aufweisen, kann die zulässige Gebäudelänge überschritten werden:

bei Doppelhäuser: GL: 20.0 m GT: 14 m  
bei Reihenhausbauten: GL: 25.0 m GT: 14 m

3) Sofern keine öffentlich-rechtlichen Auflagen (Feuerpolizei) bestehen, kann der Grenzabstand bis auf 2.5 m reduziert werden.

4) Bei Zusammenbau mehrerer Bauten, die eine klare Fassadengliederung aufweisen, kann die zulässige Gebäudelänge um 5 m überschritten werden.

5) Sofern der Anteil der Gewerbenutzung 40% übersteigt, kann ein Ausnutzungsbonus von 0,1 gegeben werden.

6) Bei landwirtschaftlichen Gebäuden darf bei guter architektonischer Gestaltung und Einfügung ins Ortsbils die Gebäudelänge um max. 17 m überschritten werden.

7)<sup>2</sup>Bei Zusammenbau mehrerer Bauten, die eine klare Fassadengliederung aufweisen, kann die zulässige Gebäudelänge um 10.0 m überschritten werden:

\*<sup>2</sup> LSV = Lärmschutzverordnung; das übrige Gemeindegebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

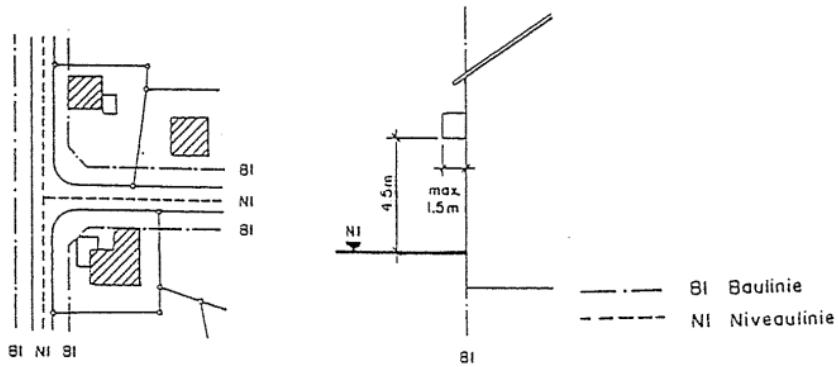
<sup>1</sup> Genehmigt durch RB 17.1102 vom 19.12.2017

<sup>2</sup> Genehmigt durch RB 01.648 vom 14.04.2001

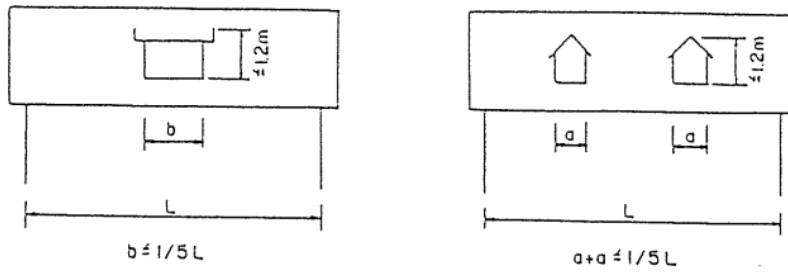


# Anhang

**Art. 22/23**     **Baulinien**

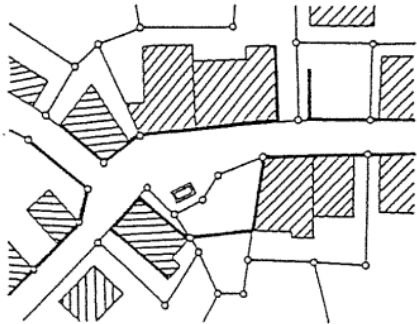


**Art. 46**     **Dorfzone 1**



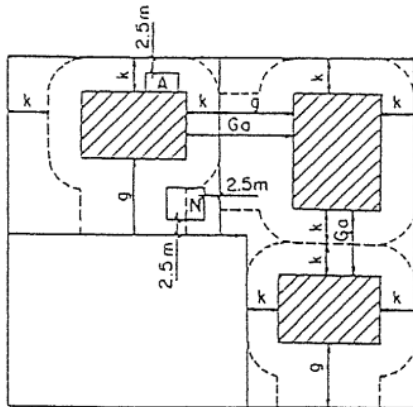
Unter 24 Grad Dachneigung werden keine Lukarnen bewilligt.

**Art. 68 Baugestaltungslinien**

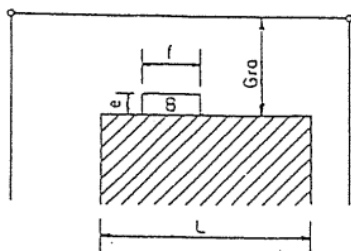


— Baugestaltungslinie

**Art. 75 Grenz- und Gebäudeabstand**

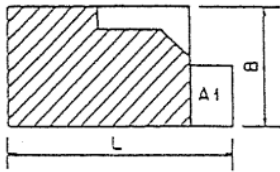


- g = grosser Grenzabstand
- k = kleiner Grenzabstand
- Ga = Gebäudeabstand
- A = Anbau
- N = Nebenbau



- B = Balkon, Erker, Vortreppen
- Gra = Grenzabstand
- L = Fassadenlänge

$e \leq 1.5m$   
 $f \leq 2/5 L$

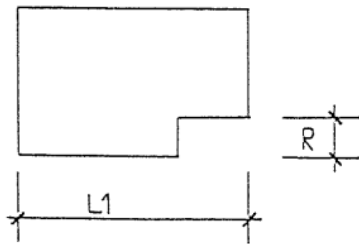
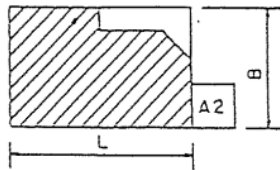
**Art. 78**    **Gebäudelänge**

L = massgebende Gebäudelänge

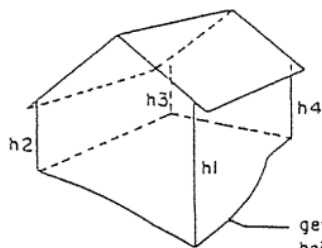
B = Gebäudebreite

A1 = Anbaute  $F \leq 35 \text{ m}^2$

A2 = Anbaute  $F \geq 35 \text{ m}^2$



$L = L1 - R/2$

**Art. 79**    **Gebäude- und Firsthöhe**

gewachsener Boden oder  
bei Abgrabungen:  
neugestaltetes Terrain

GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe

$$GH = \frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

