



Baugesetz Stadt Fürstenaun

Impressum

Ortsplanungsrevision Fürstenu
Baugesetz
14. Dezember 2012
Stand: Genehmigung

Auftraggeber
Stadt Fürstenu

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Heinz Zaugg, Ralf Petter)

Inhaltsübersicht

I Allgemeines

II Grundordnung

1. Allgemeines
2. Nutzung
 - A. Allgemeines
 - B. Bauzonen
 - C. Weitere Zonen
3. Gestaltung
 - A. Allgemeines
 - B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - C. Gestaltungsobjekte
 - D. Gestaltungsanweisungen
4. Erschliessung
 - A. Allgemeines
 - B. Erschliessungsanlagen
5. Folgeplanungen

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen
2. Sicherheit und Gesundheit
3. Bauweise / Gestaltung
4. Verkehr
5. Versorgung und Entsorgung
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines
2. Projektierung und Bewilligung
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines		8
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	8
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	8
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	8
	Grundlagen	Art. 4	9
	Förderung	Art. 5	9
	Behördenorganisation:		9
	1. Baubehörde	Art. 6	9
	2. Bau- und Planungskommission	Art. 7	9
	3. Bauberatung	Art. 8	10
II	Grundordnung		10
1.	Allgemeines		10
	Zuständigkeit	Art. 9	10
2.	Nutzung		10
A.	Allgemeines		10
	Festlegungen	Art. 10	10
B.	Bauzonen		12
a)	Regelbauweise		12
	Grundsatz	Art. 11	12
	Hofstattrecht	Art. 12	12
	Zonenschema	Art. 13	12
	Minimale Ausnützung	Art. 14	14
	Nutzungsübertragung	Art. 15	14
	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 16	14
	Gebäudelänge	Art. 17	14
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 18	14
	Masse gemäss IVHB	Art. 19	15
b)	Zonenvorschriften		16
	Kernzone	Art. 20	16
	Dorfzone	Art. 21	16
	Wohnzone	Art. 22	16
	Wohnmischzone	Art. 23	17
	Erholungszone	Art. 24	17

C.	Weitere Zonen		17
	Spielplatzzone	Art. 25	17
	Kompostierzone	Art. 26	17
	Trockenstandortzone	Art. 27	18
3.	Gestaltung		18
A.	Allgemeines		18
	Festlegungen	Art. 28	18
	Ortsübliche Bauweise	Art. 29	19
B.	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum		19
	Schutzbereich	Art. 30	19
	Erhaltungsbereich	Art. 31	19
	Freihaltebereich	Art. 32	20
	Nutzungsverlegung	Art. 33	20
C.	Gestaltungsobjekte		20
	Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 34	20
	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 35	21
	Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 36	21
D.	Gestaltungsanweisungen		21
	Geschlossene Bauweise	Art. 37	21
	Halboffene und offene Bauweise	Art. 38	22
	Gestaltungsrichtlinien	Art. 39	22
4.	Erschliessung		22
A.	Allgemeines		22
	Festlegungen	Art. 40	22
B.	Erschliessungsanlagen		23
	Allgemeines	Art. 41	23
	Erschliessungsstrassen	Art. 42	23
	Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 43	24
	Fuss- und Wanderwege	Art. 44	24
	Öffentliche Parkieranlagen	Art. 45	24
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 46	25
5.	Folgeplanungen		25
	Allgemeines	Art. 47	25

III. Kommunale Bauvorschriften		26
1. Bauvoraussetzungen		26
Baubewilligung:		26
1. Anzeigepflicht	Art. 48	26
2. Entscheid Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 49	26
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 50	26
Baugesuch	Art. 51	27
Revers	Art. 52	29
2. Sicherheit und Gesundheit		29
Wohnhygiene	Art. 53	29
Kinderspielplätze und Nebenräume	Art. 54	29
Energieeffizienz	Art. 55	30
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 56	30
Unterhalt	Art. 57	30
3. Bauweise / Gestaltung		30
Architektur	Art. 58	30
Dächer	Art. 59	31
Energieanlagen	Art. 60	31
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 61	31
Siloballen	Art. 62	32
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 63	32
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 64	32
Antennen	Art. 65	32
4. Verkehr		33
Verkehrssicherheit	Art. 66	33
Zu- und Ausfahrten	Art. 67	33
Abstellplätze für Fahrzeuge:		34
1. Pflichtplätze	Art. 68	34
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 69	35
5. Versorgung und Entsorgung		35
Werkleitungen	Art. 70	35
Abwässer	Art. 71	35
Kehrichtabfuhr und Kompostierung	Art. 72	35
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		36
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 73	36
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 74	36

IV. Erschliessungsordnung		36
1. Allgemeines		36
Erschliessungsreglemente	Art. 75	36
Erschliessungsprogramm	Art. 76	37
Strassennamen	Art. 77	38
2. Projektierung und Bewilligung		38
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 78	38
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		38
Öffentliche Erschliessungsanlagen:		38
1. Ausführung	Art. 79	38
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 80	38
3. Schneeräumung	Art. 81	39
Private Erschliessungsanlagen:		39
1. Allgemeines	Art. 82	39
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 83	39
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 84	40
Sanierungsplanungen	Art. 85	40
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		41
Vollzug	Art. 86	41
Rechtsmittel	Art. 87	41
Inkrafttreten	Art. 88	41
Stichwortverzeichnis		43
Anhang		

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

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

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.

Behördenorganisation:

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

- 1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag. Sie ist ferner zuständig für die Baukontrolle gestützt auf Art. 60 f. KRVO.
- 3 Bauvorhaben, welche dem Meldeverfahren unterliegen, kann die Baubehörde an die Bau- und Planungskommission delegieren.

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

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 9

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

2. Nutzung

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 10

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Kernzone Art. 20
- Dorfzone Art. 21
- Wohnzone 2 Art. 22
- Wohnzone 3 Art. 22
- Wohnmischzone 3 Art. 23
- Erholungszone Art. 24
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG
- Zone für öffentliche Anlagen Art. 28 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- *Landwirtschaftszone* Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- *Naturschutzzone* Art. 33 KRG
- *Landschaftsschutzzone* Art. 34 KRG
- *Freihaltezone* Art. 35 KRG
- *Grundwasser- und Quellschutzzone* Art. 37 KRG
- *Archäologiezone* Art. 36 KRG
- *Gefahrenzone I* Art. 38 KRG
- *Gefahrenzone II* Art. 38 KRG

d) Weitere Zonen

- *Spielplatzzone* Art. 25
- *Kompostierzone* Art. 26
- *Trockenstandortzone* Art. 27
- *Zone übriges Gemeindegebiet (ES III)* Art. 41 KRG

e) Folgeplanungen

- *Arealplanpflicht* Art. 47 / Art. 46 KRG
- *Quartierplanpflicht* Art. 47 / Art. 51 KRG

f) Weitere Festlegungen

- *Bereich mit Nutzungsbeschränkung* Art. 21
- *Statische Waldgrenze* Art. 10/13 WaG
- *Waldabstandslinie* Art. 78 KRG / Art. 29f. KWaG

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

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 11

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

Hofstattrecht

Art. 12

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Zonenschema

Art. 13

Art.	Zone	AZ	Vollgeschosse	Gesamthöhe ¹⁾	Fassadenhöhe traufseitig ²⁾	Gebäudelänge ³⁾	Grenzabstand	ES ⁴⁾
		Art. 37a KRVO min. max.		Art. 16	Art. 16	Art. 17	Art. 18	
20	Kernzone	KZ	3	14.0 + z m	11.2 + z m	-	klein gross	
21	Dorfzone	D	3	14.0 + z m	11.2 + z m	-	2.5 m	2.5 m
22	Wohnzone 2	W2	2	10.3 + z m	7.2 + z m	15.0 m	2.5 m	5.0 m
22	Wohnzone 3	W3	3	13.0 + z m	10.0 + z m	25.0 m	2.5 m	5.0 m
23	Wohnmischzone 3	WM3	3	14.0 + z m	11.2 + z m	25.0 m	2.5 m	2.5 m
24	Erholungszone	EH	1	3.00 + z m	-	12.0 m	2.5 m	2.5 m
KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	14.0 + z m	11.2 + z m	-	2.5 m	2.5 m
KRG	Zone für öffentliche Anlagen	ZöA	-	-	-	-	-	-

¹⁾ Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3.0 m.

²⁾ Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag z = 3.0 m.

³⁾ Bei geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanungen frei

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

Wird lediglich die minimale zulässige Ausnützung realisiert, ist das Gebäude so zu platzieren, dass die verbleibende Ausnützung auf der verbleibenden Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

-
- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
 - 2 Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

-
- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
 - 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3.0 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

-
- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
 - 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäudelänge um insgesamt 5.0 m überschritten werden.
 - 3 Die Länge von unterirdischen Bauten ist frei.

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

- 3 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss KRG unterschritten werden.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 5.0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien.
- 5 Gegenüber Grenzen dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.
- 6 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten, gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse gemäss IVHB

Art. 19

- 1 Bei Definitionen gemäss interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2 IVHB)
 - *maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m*
 - *maximal anrechenbare Gebäudefläche: 30 m²*
 2. Anbauten (2.3 IVHB)
 - *maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m*
 - *maximal anrechenbare Gebäudefläche: 30 m²*
 3. Unterniveaubauten (2.5 IVHB)
 - *maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.8 m*
 - *maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.6 m*
 4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB)
 - *maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m, Kernzone 1.4 m*
 - *maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.0 m*
 - *maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2*
 5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1 IVHB)
 - *maximal zulässiges Mass: 1.5 m*

6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2 IVHB)

- *minimal notwendiger Versatz: 1.2 m*

7. Dachaufbauten (5.2 IVHB)

- *maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.3 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion*
- *Lukarnen, Quergiebel und dgl. dürfen in ihrer Länge zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen.*

8. Untergeschosse (6.2 IVHB)

- *maximal zulässiges Durchschnitmass b über der Fassadenlinie: 1.2 m*

9. Dachgeschosse (6.3 IVHB)

- *kleine Kniestockhöhe b: max. 0.8 m*
- *grosse Kniestockhöhe d: max. 2.2 m*

b) Zonenvorschriften

Kernzone Art. 20

Die Kernzone umfasst das engere, schützenswerte Dorfgebiet. Sie ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.

Dorfzone Art. 21

- 1 Die Dorfzone umfasst das baulich erhaltenswerte Dorfgebiet. Sie ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Innerhalb des Bereichs mit Nutzungsbeschränkung gelten, ausgenommen der Empfindlichkeitsstufe ES III, die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.

Wohnzone Art. 22

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

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 Der Anteil der Wohnnutzung darf 50% der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung nicht überschreiten.

- 1 Die Erholungszone ist für eine massvolle Erweiterung des Schlossgartens, in Zusammenhang mit dem Bau einer Wellnessanlage, bestimmt.
- 2 Neubauten dürfen insgesamt eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 100 m² nicht überschreiten und es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.
- 3 Die bestehenden Bauten um den Ententeich dürfen, zu Gunsten einer auf die bestehende Situation innerhalb des Erhaltungsbereichs (geschützte Mauer, exponierte topografische Situation) abgestimmten Bebauung mit hohen gestalterischen Anforderungen, abgebrochen werden.
- 4 Die Begrünung und Bepflanzung ist sorgfältig auf den bestehenden Schlossgarten innerhalb des Schutzbereichs abzustimmen.
- 5 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

C. Weitere Zonen

- 1 Die Spielplatzzone ist für Freizeit- und Sportaktivitäten bestimmt.
- 2 Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Freizeit- und Sportaktivitäten sind gestattet.

Die Kompostierzone dient der Zwischenlagerung und der umweltgerechten Aufbereitung (keine Ablagerung) von kompostierbaren Abfällen. Es dürfen keine auf Dauer angelegten Hochbauten, sondern nur mobile Anlagen und Geräte, die für die Aufbereitung notwendig sind, errichtet werden. Die Gemeinde sorgt für einen geordneten Betrieb der Anlage.

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

3. Gestaltung

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 28

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- *Schutzbereich* Art. 30
- *Erhaltungsbereich* Art. 31
- *Freihaltebereich* Art. 32

b) Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen

- *Geschützte Bauten* Art. 34
- *Wichtige Bauvolumen* Art. 34
- *Geschützte Mauern, Zäune* Art. 34
- *Wichtige Mauern, Zäune* Art. 34
- *Geschützte Freiräume, Gärten* Art. 34
- *Wichtige Freiräume, Gärten* Art. 34

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

- *Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze* Art. 35

- *Erhaltenswerte Baumkulturen* Art. 35
- *Erhaltenswerte Einzelbäume* Art. 35
- *Geschützte historische Verkehrswege* Art. 35 / 44 KRG
- *Erhaltenswerter historischer Damm/Aufschüttung* Art. 35
- *Erhaltenswerte Brunnen* Art. 35

Baulinien für die bauliche Gestaltung
 - *Baulinie des Typs C (Gestaltung)* Art.36 / 55 KRG

Ortsübliche Bauweise Art. 29

Auf dem ganzen Gemeindegebiet sind Neubauten und wesentliche Umbauten auf das bestehende Ortsbild abzustimmen, indem in der ortsüblichen Bauweise gebaut wird sowie ortsübliche Materialien und Farben verwendet werden.

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Schutzbereich Art. 30

- 1 Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit vollständig geschützter Ortsstruktur. Die in dieser Zone befindlichen Gebäude, Strassen, Plätze, Mauern, Bäume und Gartenanlagen sind in ihrer ortsbaulichen Substanz, Struktur und äusseren Erscheinung zu erhalten.
- 2 Das bestehende Ortsbild darf durch Neu- und Umbauten nur soweit ergänzt werden, als dessen wesentliche Merkmale nicht beeinträchtigt und die ortsüblichen Materialien und Farben verwendet werden.
- 3 Bauten, Anlagen, Bauteile und Baugruppen müssen unterhalten werden. Bei störenden Elementen ist eine Verbesserung anzustreben.
- 4 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kant. Denkmalpflege beratend bei.

Erhaltungsbereich Art. 31

- 1 Mit dem Erhaltungsbereich fasst der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen zusammen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Neubauten, Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich, wenn sie sich in die bestehenden Ortsstrukturen eingliedern.

- 3 Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes dem Gemeindevorstand mitzuteilen. Dieser zieht einen Fachmann beratend bei.

Freihaltebereich

Art. 32

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan öffentliche und private Aussenräume wie Gassen, Plätze, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot).

Nutzungsverlegung

Art. 33

- 1 Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer zusammenhängender Freiflächen im Interesse der Gestaltung von Aussenräumen, der Erhaltung besonderer Geländestrukturen oder der Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- 2 Die Nutzungsverlegung wird in einem Folgeplanverfahren durchgeführt. Ist dazu eine Baulandumlegung erforderlich, sind die zu überbauenden und die freizuhaltenden Flächen im Verhältnis des eingeworfenen Lands anteilmässig auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die verschiedenen Nutzflächen je in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung besteht indessen nicht.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 34

- 1 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan geschützten Bauten, Baugruppen, Fassaden und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten wichtigen Bauvolumen und Anlagen sollen aufgrund ihrer Bedeutung für den Aussenraum (Strassenrandbebauung, Platz- und Hofraumabschluss) bestehen bleiben. Sie dürfen abgebrochen werden, wenn sie bezüglich Bauvolumen und Stellung gleichwertig ersetzt werden durch einen neuen Baukörper oder eine neue Anlage. Die Liegenschaften Versicherungs-Nummern 5-A (Parzelle Nr. 5), 28 (Parzelle Nr. 36) sowie 70B (Parzelle Nr. 97) dürfen massvoll erweitert und ergänzt werden, sofern dadurch der Charakter des Ortsbildes bestehen bleibt. Die Baubehörde zieht eine Fachperson beratend bei.

- 1 Für geschützte Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte wie Brunnenanlagen, wertvolle Einzelbäume, traditionelle Hochstammobstanlagen, Hecken und Feldgehölze sind in besonderem Mass zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

- 1 Die Baulinien für die bauliche Gestaltung dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (Ziffer 3.1 IVHB).
- 3 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

D. Gestaltungsanweisungen

- 1 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserreihe vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.
- 2 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich keine Grenzabstände einzuhalten. Die übrigen Grenzabstände richten sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.
- 3 Bei bestehenden Häuserreihen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.

- 4 Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

Halboffene und offene Bauweise

Art. 38

- 1 Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens 3 an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden.
- 2 Bei halboffener Bauweise gelten innerhalb der Häuserreihen sinngemäss die Vorschriften über die geschlossene Bauweise. Gegen aussen gilt jede Reihe in Bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.
- 3 Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

Gestaltungsrichtlinien

Art. 39

- 1 Die Gemeindeversammlung kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen.
- 2 Die Gestaltungsrichtlinien sind vom Gemeindevorstand bei der Beurteilung von Baugesuchen, Quartierplänen und Arealplänen zu beachten.

4. Erschliessung

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 40

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Verkehr

- *Erschliessungsstrasse* Art. 42
- *Private Erschliessungsstrasse* Art. 82
- *Land- und Forstwirtschaftsweg* Art. 43
- *Fussweg* Art. 44
- *Wanderweg* Art. 44
- *Anschlusspunkt Erschliessungsstrasse* Art. 41
- *Öffentlicher Parkplatz* Art. 45
- *Haltestelle OEV*

b) Ver- und Entsorgung

- Hydrant Art. 46
- Hydrantenleitung Art. 46
- Regenwasserableitung Art. 46
- Abwasser-Sammelleitung Art. 46
- Abwasserpumpwerk Art.46
- Molokstandort Art.46

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

B. Erschliessungsanlagen

Allgemeines Art. 41

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

Erschliessungsstrassen Art. 42

- 1 Erschliessungsstrassen sind in Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

- 3 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 43

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Fuss- und Wanderwege

Art. 44

- 1 Fusswege zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlung sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde kann Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen erlassen.

Öffentliche Parkieranlagen

Art. 45

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel unentgeltlich benützt werden. Für Dauerparkierer kann der Gemeindevorstand eine Gebühr erheben. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

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

5. Folgeplanungen

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

III. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung:

1. Anzeigepflicht Art. 48

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

2. Entscheid Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens Art. 49

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 50

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid innert 20 Arbeitstagen mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in min. vier, bei BAB-Gesuchen in min. sechs Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen eine Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen;
 6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche nach SIA 416 / 421 sowie der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen und Waldareal die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen im BAB-Gebiet) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
19. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
20. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
22. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
23. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
24. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten kann die Gemeinde eine Dokumentation des ausgeführten Werks verlangen (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 52

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

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 53

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit genügend Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können.

Kinderspielplätze und Nebenräume

Art. 54

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse (in der Regel 10% der gesamten Nettogeschossfläche (Anhang IVHB)) zu erstellen.
- 2 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen (Anhang IVHB) sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

- 1 Bauten und Anlagen sind auf eine effiziente und umweltgerechte Energienutzung auszurichten.
- 2 Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind soweit als möglich zu fördern.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst geringe Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Die Unterhaltspflicht gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

3. Bauweise / Gestaltung

Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Farbgebung oder Bezug zur Umgebung nicht genügen, sind unter Beizug eines Bauberaters zu überarbeiten.

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es gilt für alle Zonen eine minimale Dachneigung von 22°. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m² gestattet werden.
- 3 In der Kernzone und in der Dorfzone sind nur symmetrische Giebel- und Walmdächer zulässig.
- 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt (Art.19 Abs.1 Ziffern 5, 6, 7 und 9), sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppegauben weisen eine minimale Neigung von 5% auf. In der Dorf- und Kernzone sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.
- 5 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 und Absatz 3 (Kernzone ausgenommen) gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

- 1 In der Kernzone und in der Dorfzone sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen zurückhaltend in die Baustruktur einzugliedern. Wirken sie störend oder widersprechen sie gestalterischen Anliegen des Ortsbildschutzes, so kann sie die Baubehörde verbieten.
- 2 In den übrigen Zonen dürfen sie nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sind einzugliedern oder als funktionales Element in die Architektur einzubeziehen.

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.

- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Siloballen

Art. 62

- 1 Die Lagerung von Siloballen auf dem Feld ist nicht gestattet. Ein vorübergehendes, kurzfristiges Abstellen einzelner Siloballen ist zulässig, sofern nicht Pufferstreifen, Waldränder, ökologische Ausgleichsflächen oder Grundwasser- und Quellschutzzonen betroffen sind.
- 2 Die Lagerung ist in geordneter Weise in Hofnähe mit Schutz vor einem Wildtierzugriff vorzunehmen. Gut einsehbare Lager sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 63

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 0.8 m unter resp. über der Fassadenlinie liegen und höchstens ein Drittel der projizierten Fassadenlinie umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 4 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 64

- 1 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.
- 2 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Antennen

Art. 65

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

- 2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 66

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen bedürfen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.
- 4 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 67

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Ungedeckte Rampen dürfen eine max. Neigung von 10%, gedeckte eine max. Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone und der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Der Gemeindevorstand kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Abstellplätze für Fahrzeuge:

1. Pflichtplätze

Art. 68

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen für
 - Wohngebäude: 1 Platz pro Wohnung bis 80 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
 - Gewerbe-/Bürogebäude: 1 Platz pro 40 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokale: 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels: 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 - Restaurants: 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 3 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind genügend Abstellflächen bereitzustellen.
- 4 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 6 Werden Fahrzeuge ausserhalb des eigenen Bodens auf öffentlichem Grund und auf signalisierten/bezeichneten Abstellplätzen abgestellt, sind diese Abstellplätze gebührenpflichtig. Details und insbesondere die Höhe der Gebühren sind in der Gebührenverordnung der Gemeinde festgelegt.

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 10'000.00. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 01.04.2009 von 110.9 Punkten mit Basis vom April 2005. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

5. Versorgung und Entsorgung

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden zu dulden.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

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

- 1 Es sind ausreichende Lagerflächen für die Separatsammlungen der Kehrichtabfuhr sowie Kompostierungsanlagen nachzuweisen.

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

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 73

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 74

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

IV. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 75

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzel-

ne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 76

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

Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.

2. Projektierung und Bewilligung

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen:

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

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

3. Schneeräumung

Art. 81

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Anstossende Grundstücke müssen das Wasser, den Schnee, das Eis und das Streugut der Gemeindestrassen aufnehmen. Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie den Einwirkungen der Strassen sowie der Beanspruchung durch den Verkehr und den Strassenunterhalt standhalten.

Private Erschliessungsanlagen:

1. Allgemeines

Art. 82

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Die Ablagerung von Schnee auf öffentlichem Grund durch Private ist untersagt.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 83

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

- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 84

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

- a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder

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

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

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

Sanierungsplanungen

Art. 85

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt Optimierungen nach dem Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 86

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 87

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

Inkrafttreten

Art. 88

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 31. Mai 1991, als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 7. Dezember 2012

Der Stadtpräsident: Reto Knuchel

Die Kanzlerin: Daniela Camenisch

Von der Regierung genehmigt am: 20. August 2013 RB-Nr. 766

Der Regierungspräsident: H. Trachsel

Der Kanzleidirektor: Dr. C. Riesen

Stichwortverzeichnis

Abwässer.....	35	Empfindlichkeitsstufen.....	11
Abwasserreinigungsanlagen.....	28	Energieanlagen.....	31
Allgemeines.....	8, 10, 18, 22, 23, 25, 36, 39	Energienachweis.....	28
An- und Nebenbauten.....	15, 31	Energiequellen.....	31
Anschlussvoraussetzungen.....	37	Entsorgung.....	23, 25, 28, 35
Antennen.....	32	Entsorgungsanlagen.....	23, 25, 37, 40
Areal- und Quartierplanung.....	12, 37	Erneuerung.....	36, 37, 38, 40
Arealplan.....	10, 22, 25	Ersatzabgabe.....	35
Ausfahrten.....	33	Erschliessung.....	16, 22, 23, 24, 25
Ausführung.....	26, 28, 38, 39	Erschliessungsanlagen.....	23, 36, 37, 38, 39, 40
Ausnutzungsziffer.....	13, 14, 27	Erschliessungsbereiche.....	38
Aussenrenovation.....	27	Erschliessungsfläche.....	11
BAB- Bewilligungen.....	29	Erschliessungsordnung.....	11, 36
Bauarbeiten.....	29, 30	Erschliessungsplan.....	22, 23, 25, 38
Baubehörde.....	9, 10, 14, 17, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41	Erschliessungsprogramm.....	37
Bauberatung.....	10, 17, 31	Fassade.....	13, 14, 27, 30
Baubeschrieb.....	27	Fassadenflucht.....	21, 27
Baubewilligung.....	8, 26, 35, 37	Feinerschliessung.....	23, 38
Baubewilligungsverfahren.....	23, 25, 26, 38	Festlegungen.....	9, 10, 11, 18, 22, 34
Baugesetz.....	8, 10, 12, 15, 41	Folgeplanung.....	11, 13, 23, 25
Baugesuch.....	12, 26, 27, 28, 41	Fotodokumentation.....	27
Baugesuchsunterlagen.....	26, 29	Fuss- und Wanderwege.....	22, 23, 24
Bauherrschaft.....	26, 29, 34, 35, 37	Garagen.....	33
Baukontrollen.....	9	Gebäudeabstände.....	12, 14, 15, 27
Baukosten.....	27	Gebäudelänge.....	13, 14
Baulandentwicklung.....	8	Gebäudeversicherung.....	28
Baulandpolitik.....	8	Gefahrenzonen.....	11, 12, 28
Baulinie.....	12, 14, 15, 19, 21, 27, 35	Geltungsbereich.....	8
Baustellenabwasser.....	30	Gemeindeversammlung.....	10, 22, 37, 42
Bauten ausserhalb der Bauzone.....	27, 28, 29	Gemeindevorstand.....	9, 22, 24, 33
Bauvoraussetzungen.....	26	Gemeingebrauch.....	36, 40
Bauvorhaben.....	9, 17, 21, 25, 26, 28, 29, 30, 41	gemeinschaftliche Nutzung.....	39
Bauweise.....	12, 19, 21, 22, 30	Gemeinschaftsanlagen.....	24, 34, 35, 39, 40
Bauzonen.....	8, 10, 11, 12, 14, 25	Geschossfläche.....	27
Benützungsortung.....	24	Gestaltung.....	12, 16, 18, 19, 20, 21, 30, 31, 36, 38, 41
Bepflanzung.....	27, 31, 32	Gewässerschutz.....	28
Berechnung.....	27, 28	Grenzabstand.....	12, 13, 14, 15, 21
Bestimmungen.....	8, 12, 21, 28, 31, 37, 41	Groberschliessung.....	38
Betrieb und Unterhalt.....	17, 30, 36, 37, 38, 40, 41	Grundbuchauszug.....	28
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.....	17, 30, 36, 37, 38, 40, 41	Grundbucheintrag.....	28
Bewilligung.....	22, 26, 27, 28, 29, 30, 36, 38	Grundeigentümer.....	14, 20, 29, 33, 36, 39, 40
Bewilligungspflicht.....	26, 27	Grundordnung.....	9, 10, 25
Bodenpolitik.....	8	Grundrisse.....	27
Böschungen.....	32	Grundsatz.....	8, 12
Bund.....	23	Grundstücksfläche.....	27
Dachaufbauten.....	15, 16, 31	Grundwasser- und Quellschutzzone.....	11, 32
Dächer, Dachgestaltung.....	16, 30, 31	Hotels.....	34
Dachgeschosse.....	16	Hydranten.....	23, 36
Einfriedungen.....	18, 19, 27, 30, 31, 34	Kanton.....	18, 23
Emissionen.....	28	Kellergeschoss.....	29
		Kernzone.....	10, 13, 15, 16, 31, 33
		Kinderspielplätze.....	29

Kleinbauten	15, 31	Siedlungsstruktur	31
Kompostierzone	17	Situationsplan	27
Kostenbeteiligung	10	Sondernutzung.....	36
Kulturobjekte.....	21, 30	Strassennamen.....	38
Landschaftsschutzzone	11	Terrainveränderungen.....	27, 32
Landwirtschaft	28	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern. 18,	27, 30, 31, 32, 34
Landwirtschaftszone.....	11	Umweltschutzgesetzgebung	11, 13
Luftverunreinigung	28	Untergeschosse	16
Mauern	18, 30, 31, 32, 34	Unterniveaubauten.....	15
Meldeverfahren.....	9, 26, 28	Vereinbarung.....	12, 28, 29
Mindestabstand.....	28	Verkehr.....	22, 24, 29, 33, 34
Naturgefahr.....	18	Verkehrsanlagen.....	23, 33, 38, 39
Naturschutzzone.....	11	Verkehrssicherheit.....	32, 33, 36
Nutzung.....	10, 12, 17, 18, 24, 30, 31, 36, 39	Versorgung.....	35
Nutzungsübertragung.....	14	Versorgung und Entsorgung.....	35
öffentliche Parkierungsanlagen	23, 24	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	23, 25, 37
Parzelle	20, 22	Versorgungsanlagen.....	37, 39
Parzellennummer.....	27	Vollgeschosse	13, 14
Pflichtplätze für Motorfahrzeuge	34	Vollzug	41
Planunterlagen	28	Vollzugs- und Schlussbestimmungen.....	41
Private Erschliessungsanlagen.....	39	Vorteilsprinzip	40
Quartierplanung.....	11, 12, 25, 37	VSS- Normen	34
Rampen	33	Werkleitungen.....	35, 36
Raumentwicklung	8, 9	Wohnhygiene	29, 41
Raumplanungsgesetzgebung.....	21, 37, 41	Wohnmischzonen.....	10, 13, 17
Rechtsmittel.....	41	Wohnnutzung	17
Regelbauweise	12	Wohnzone	10, 13, 16
Reklamen und Hinweistafeln.....	32	Zaun.....	18, 19, 31
Revers.....	29, 34	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10, 13
Sammel- und Erschliessungstrassen.....	22, 23, 24	Zonenplan.....	10, 11, 13, 25
Sanierungsplanungen.....	40	Zonenschema.....	11, 12, 14, 21
Schneefangvorrichtungen.....	33	Zonenvorschriften	16
Schneeräumung.....	39	Zu- und Ausfahrten.....	33
Schutzzonen	11	Zufahrten.....	23, 27, 39
SIA- Normen	13, 27	Zuständigkeit.....	10
Siedlungsgebiete.....	11, 24		

**Begriffe und Messweisen gemäss
Interkantonaler Vereinbarung über die
Harmonisierung der Baubegriffe IVHB**

Inhaltsverzeichnis

1. Terrain	4
1.1 Massgebendes Terrain	4
2. Gebäude	4
2.1 Gebäude	4
2.2 Kleinbauten	4
2.3 Anbauten	4
2.4 Unterirdische Bauten	5
2.5 Unterniveaubauten	5
3. Gebäudeteile	5
3.1 Fassadenflucht	5
3.2 Fassadenlinie	5
3.3 Projizierte Fassadenlinie	5
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	7
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	7
4. Längenbegriffe, Längenmasse	8
4.1 Gebäudelänge	8
4.2 Gebäudebreite	8
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse	9
5.1 Gesamthöhe	9
5.2 Fassadenhöhe	9
5.3 Kniestockhöhe	10
5.4 Lichte Höhe	11
6. Geschosse	11
6.1 Vollgeschosse	11
6.2 Untergeschosse	12
6.3 Dachgeschosse	13
7. Abstände und Abstandsbereiche	14
7.1 Grenzabstand	14
7.2 Gebäudeabstand	14
7.3 Baulinien	14
8. Nutzungsziffern	15
8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche	15

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschließungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

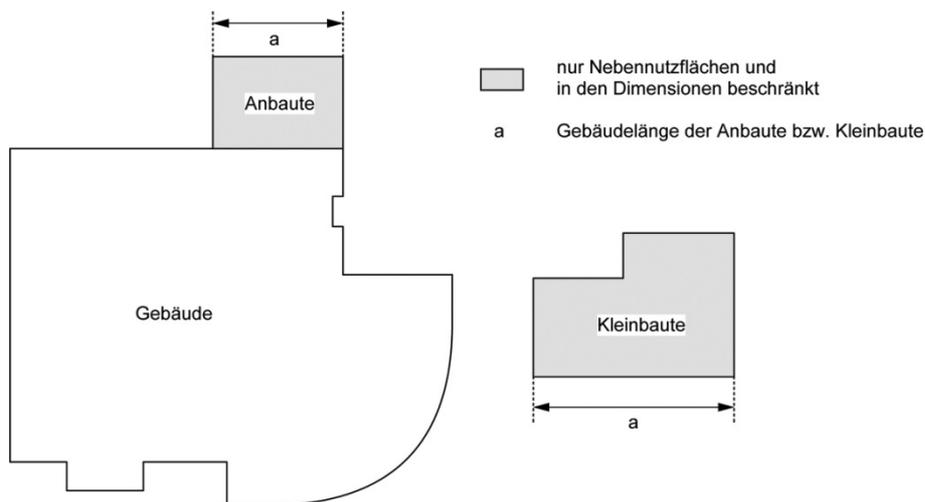
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



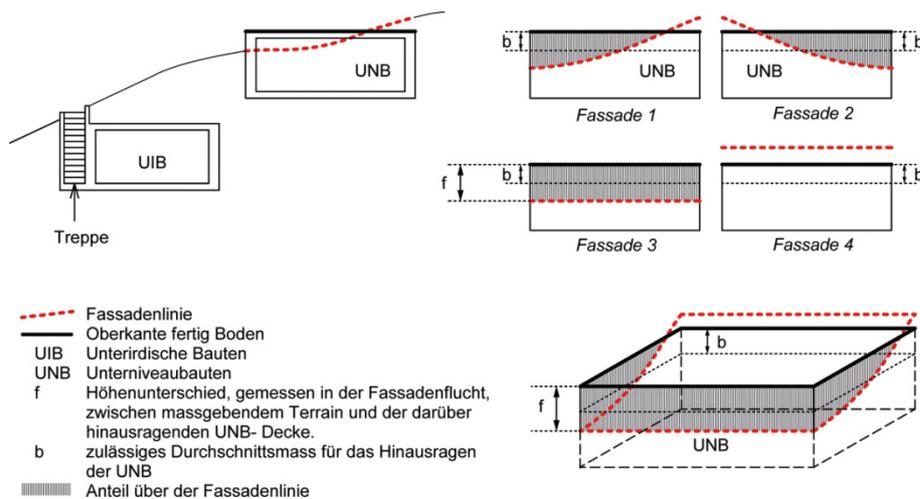
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

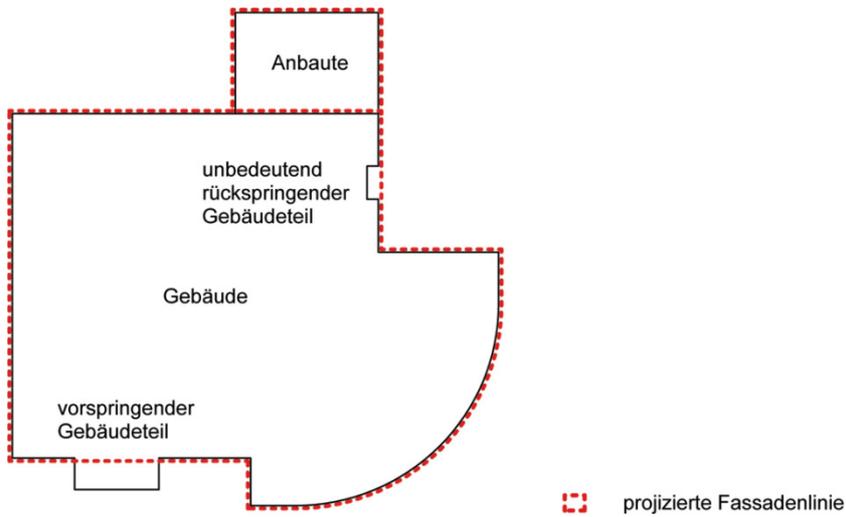
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

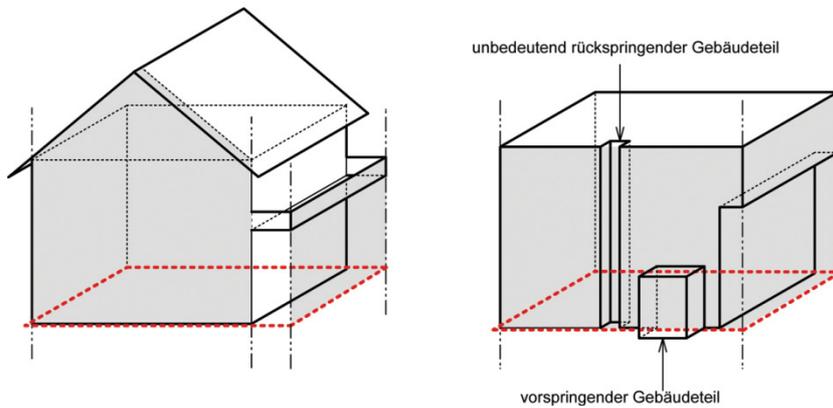
3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

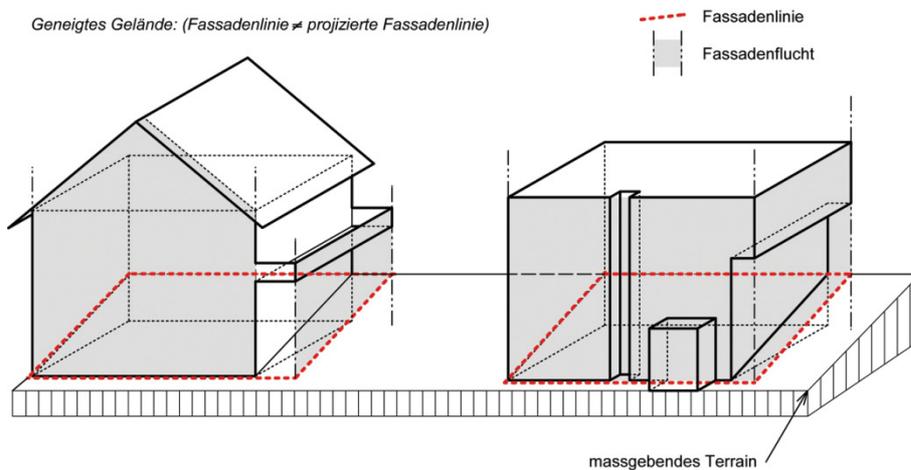


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



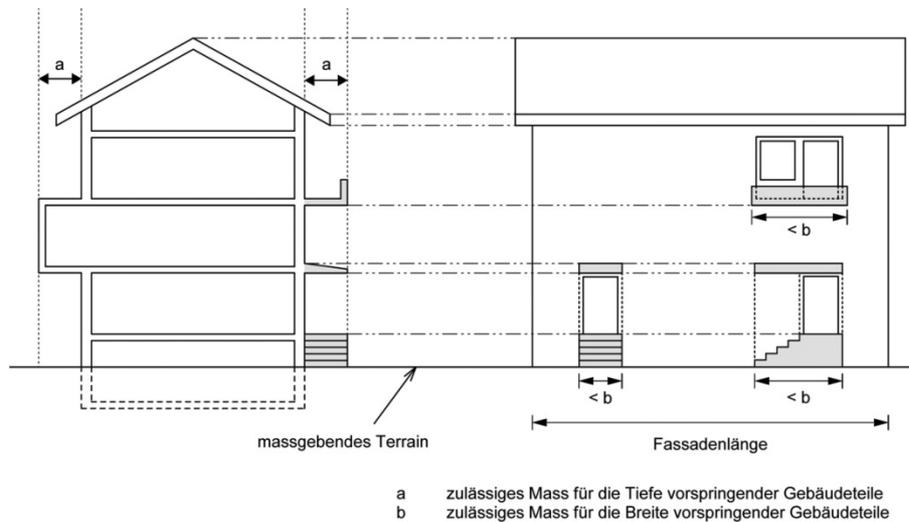
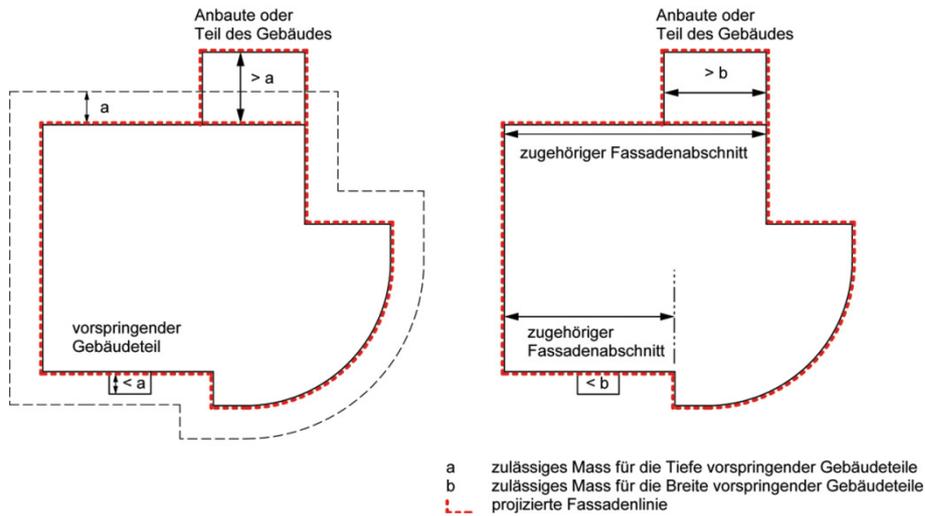
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

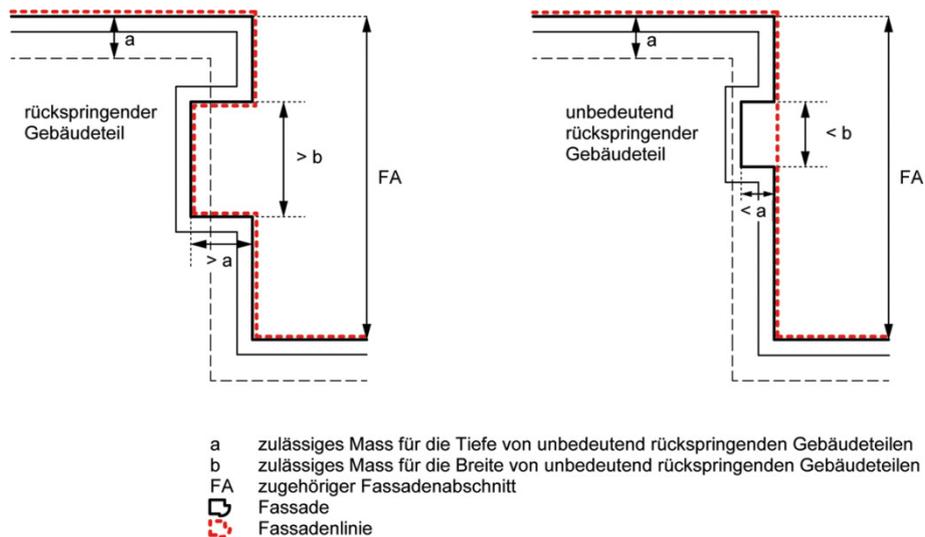
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

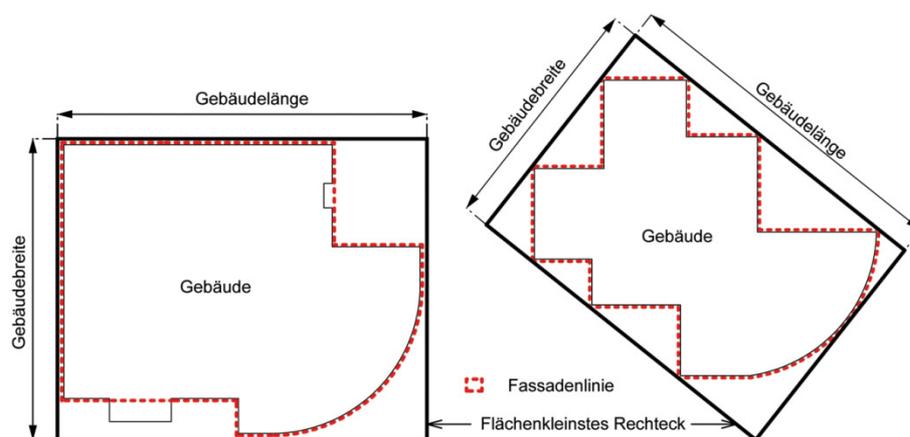
4. Längenbegriffe, Längensmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

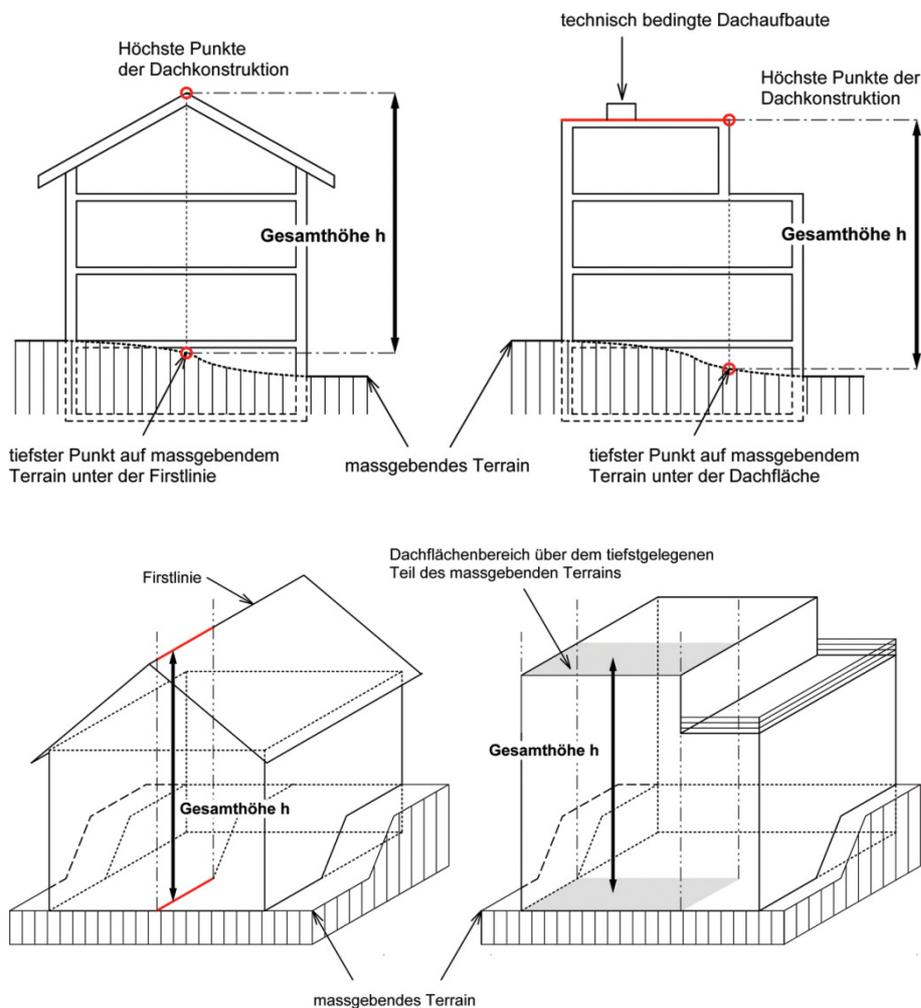


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

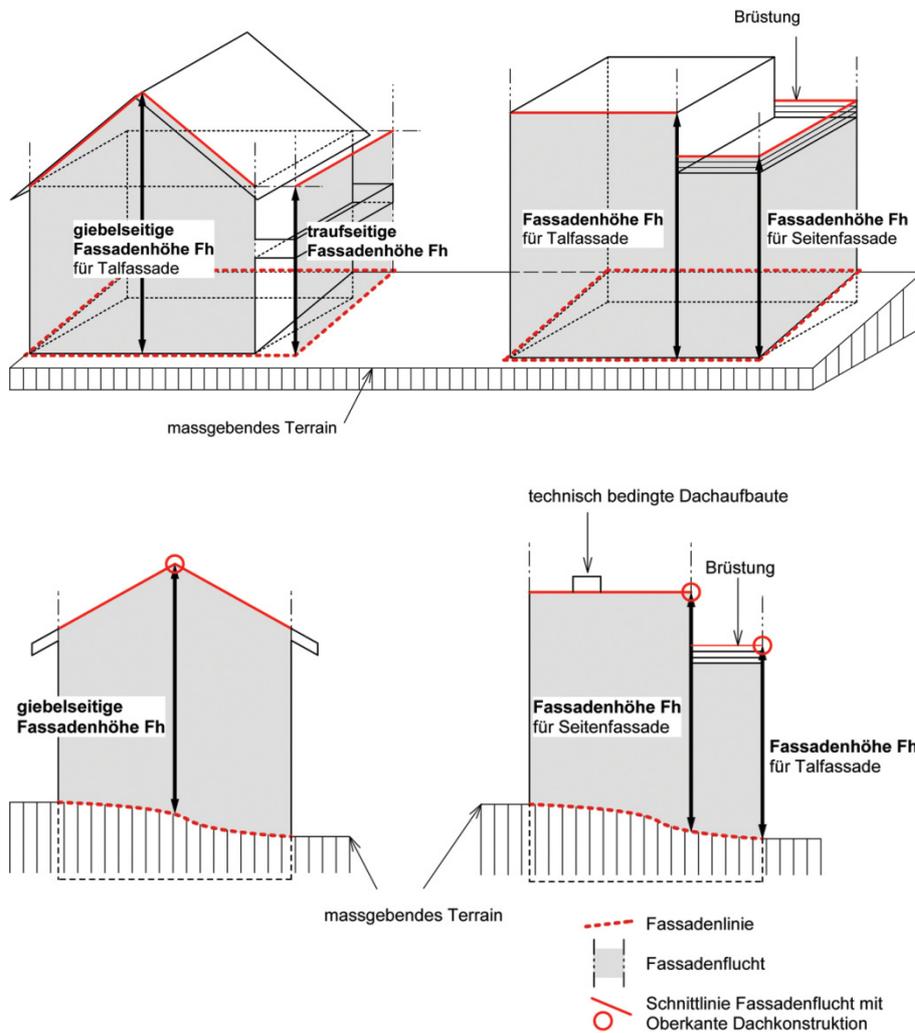
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe

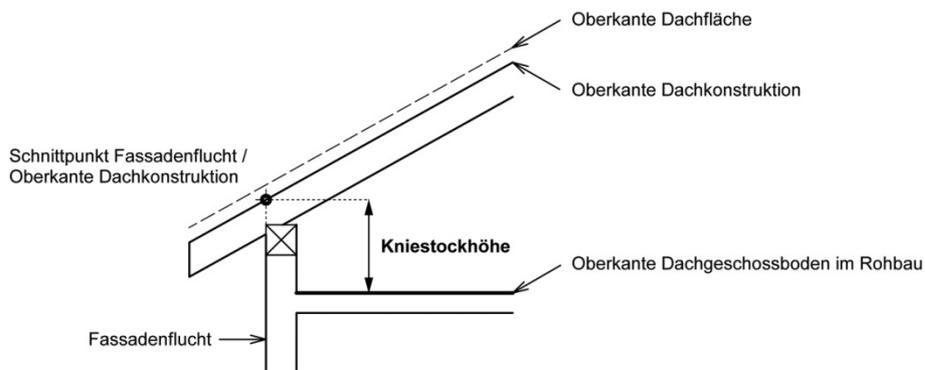
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

5.3 Kniestockhöhe

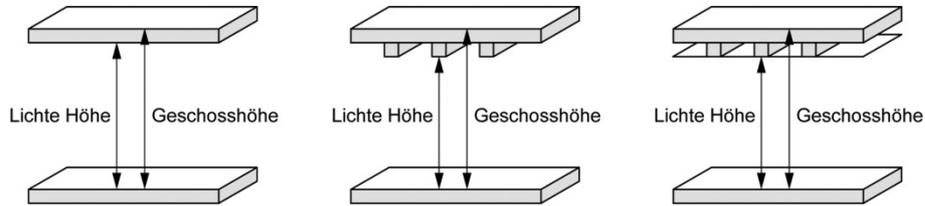
Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.



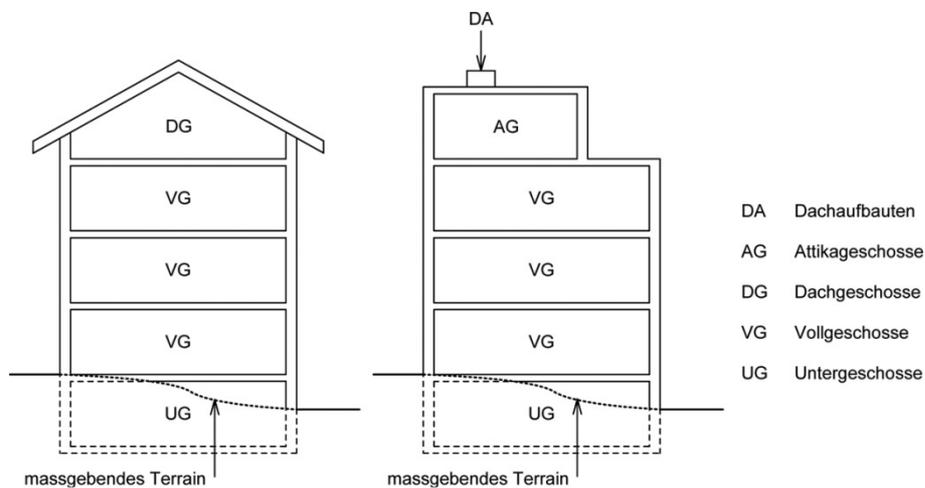
Figur 5.4 Lichte Höhe

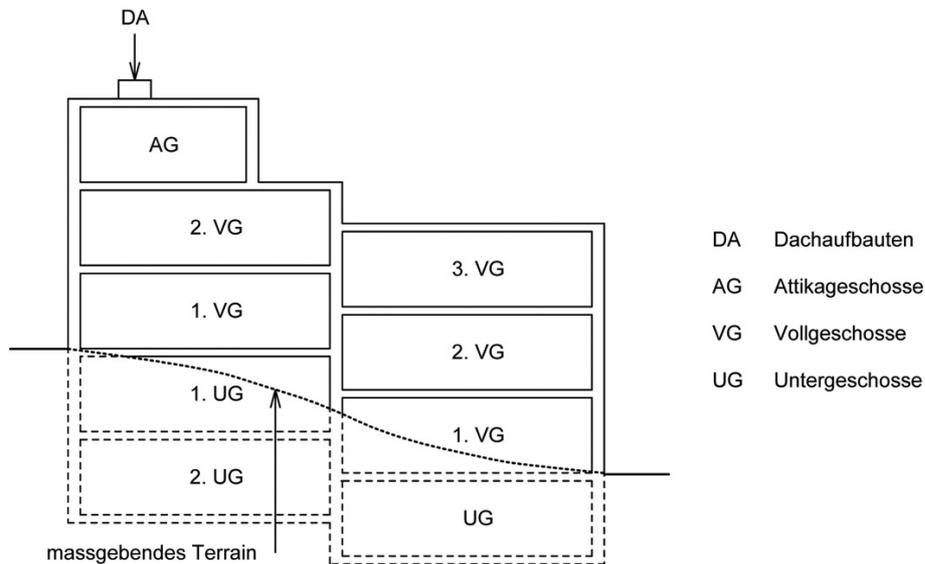
6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

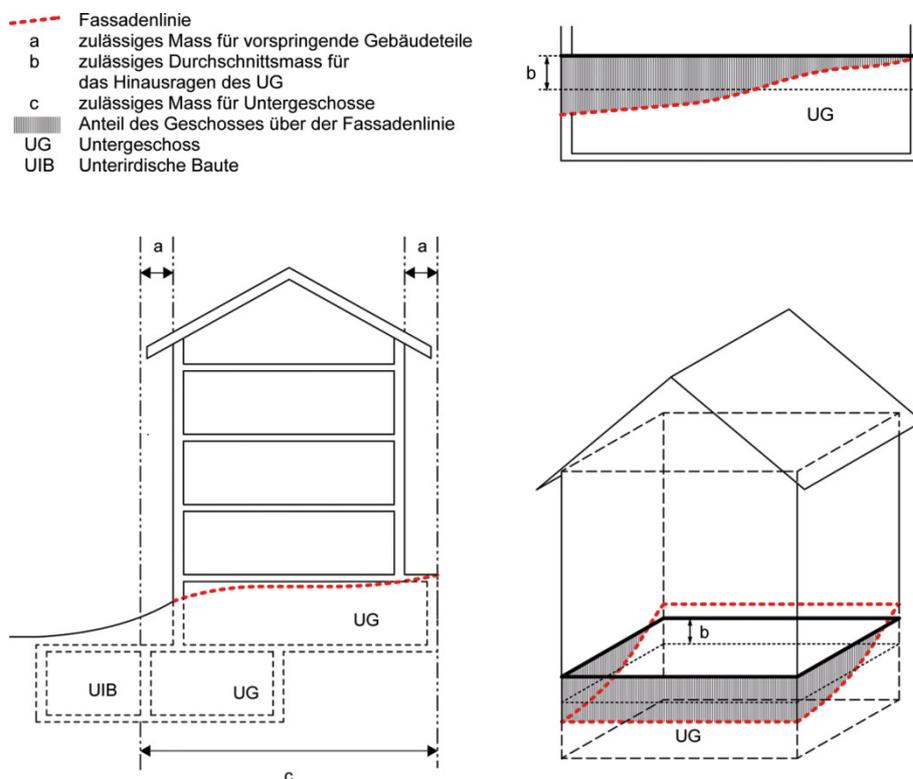




Figur 6.1 Geschosse und Geschosshöhe

6.2 Untergeschosse

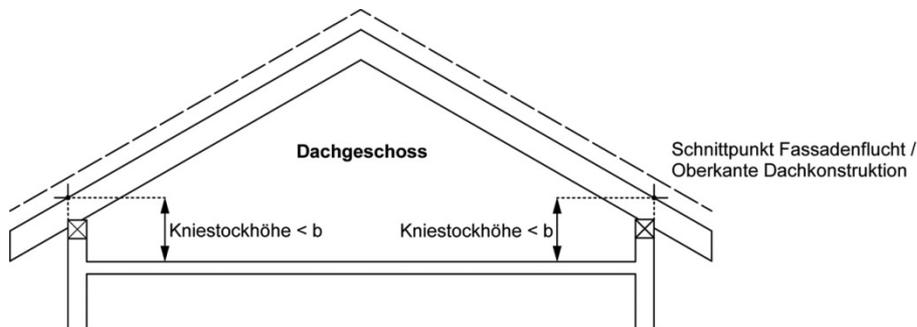
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



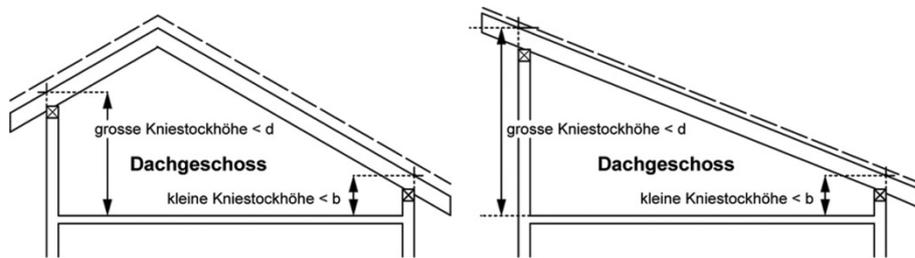
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschoss

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

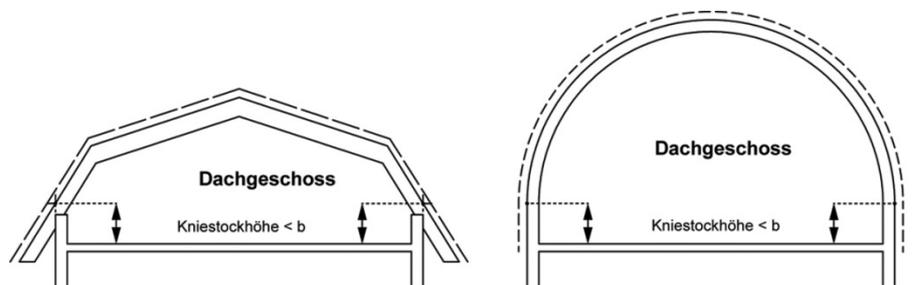


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

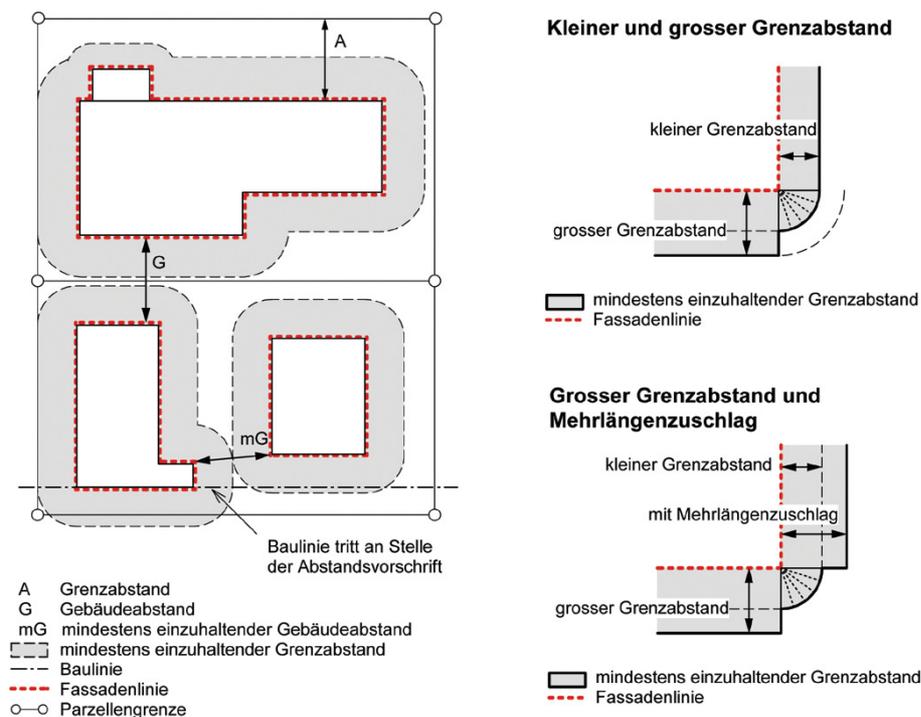
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche

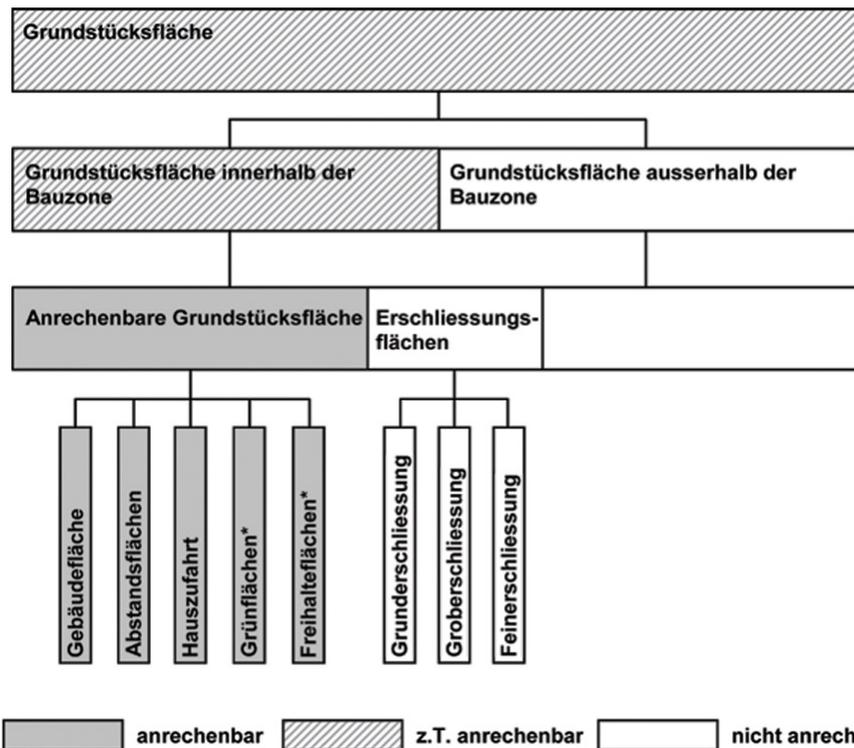
8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Auszug der kommunal verbindlichen, kantonalen Gesetze

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
(KRG; BR 801.100)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
(KRVO; BR 801.110)
- Kantonales Waldgesetz
(KWaG; BR 920.100)
- Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz
(RABzKWaG; BR 920.120)
- Strassengesetz des Kantons Graubünden
(StrG; BR 807.100)
- Strassenverordnung des Kantons Graubünden
(StrV; 807.110)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	6
Verfahren, Erledigungsfristen Art. 5 KRG	6
2. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG	6
VORSORGLICHE MASSNAHMEN	6
Kommunale Planungszonen Art. 21 KRG	6
ZONENPLAN	7
Zonenplan Art. 26 KRG	7
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG	7
Erhaltungszonen Art. 31 KRG	7
Landwirtschaftszonen Art. 32 KRG	8
1. Naturschutzzonen Art. 33 KRG	9
2. Landschaftsschutzzonen Art. 34 KRG	9
3. Freihaltezonen Art. 35 KRG	9
4. Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen Art. 36 KRG	10
5. Grundwasser- und Quellschutzzonen Art. 37 KRG	10
1. Gefahrenzonen Art. 38 KRG	10
2. Wintersportzonen Art. 39 KRG	11
3. Zonen für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG	11
4. Zonen übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG	11
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN	12
1. Inhalt Art. 42 KRG	12
2. Siedlung Art. 43 KRG	12
3. Landschaft Art. 44 KRG	12
Siedlung und Landschaft Art. 73 KRG	13
Geschützte Objekte Art. 74 KRG	13
GENERELLER ERSCHIESSUNGSPLAN	13
Genereller Erschliessungsplan Art. 45 KRG	13
AREALPLAN	14
Arealplan Art. 46 KRG	14
BAU- UND NIVEAULINIEN	14
Baulinien Art. 55 KRG	14
Niveaulinien Art. 56 KRG	15
Ausnahmen, Verfahren Art. 57 KRG	15
3. KANTONALE BAUVORSCHRIFTEN	15
Baureife Art. 72 KRG	15

NUTZUNGSZIFFERN	16
Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)	16
Nutzungsziffern Art. 37 KRVO	16
Ausnützungsziffer (AZ) Art. 37a KRVO	16
MESSWEISEN DER ABSTÄNDE	17
Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)	17
1. Gebäude Art. 75 KRG	17
2. Weitere Bauten und Anlagen Art. 76 KRG	17
3. Unterschreitungen, Vorbehalte Art. 77 KRG	18
Gewässerabstand, Waldabstand Art. 78 KRG	18
Kantonales Waldgesetz (KWaG)	19
Waldabstand Art. 22 KWaG	19
Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG)	19
1. Grundsatz Art. 26 RABzKWaG	19
2. Ausnahmen Art. 27 RABzKWaG	19
Strassengesetz des Kantons Graubünden (StrG)	20
Baulinien Art. 17 StrG	20
Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen Art. 45 StrG	20
Anpassung bestehender Bauten und Anlagen Art. 46 StrG	20
Bewilligung von Anschlüssen Art. 52 StrG	20
Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)	21
Abstände für Bauten und Anlagen Art. 19 StrV	21
Baulinienabstand Art. 20 StrV	21
Pflanzenabstand Art. 21 StrV	22
Abstand von Einfriedungen Art. 22 StrV	22
SICHERHEIT	22
Im Allgemeinen Art. 79 KRG	22
AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN	23
Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)	23
Ausnahmen Art. 82 KRG	23
4. VERFAHREN	24
VERFAHREN FÜR DIE GRUNDORDNUNG	24
Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren Art. 47 KRG	24
Vorprüfungsverfahren Art. 12 KRVO	24
Erlass Art. 48 KRG	24
Mitwirkungsaufgabe Art. 13 KRVO	25
Genehmigungsverfahren Art. 14 KRVO	25
Genehmigung: Grundsätze Art. 49 KRG	26
VERFAHREN FÜR WEITERE RAUMPLANUNGSINSTRUMENTE	26

5. FORMELLES BAURECHT	26
BEWILLIGUNGEN	26
Baubewilligung Art. 86 KRG	26
BAB-Bewilligung, BAB-Behörde Art. 87 KRG	27
Koordination bei Zusatzbewilligungen Art. 88 KRG	27
Bewilligungsvoraussetzungen Art. 89 KRG	28
Nebenbestimmungen Art. 90 KRG	28
Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung Art. 91 KRG	28
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	29
A. Ordentliches Baubewilligungsverfahren	29
Vorläufige Beurteilung Art. 41 KRVO	29
Baugesuch, BAB-Gesuch Art. 42 KRVO	29
Baugespann Art. 43 KRVO	29
Vorläufige Prüfung Art. 44 KRVO	30
Öffentliche Auflage, Einsprache Art. 45 KRVO	30
Bauentscheid Art. 46 KRVO	31
1. Weiterleitung Art. 47 KRVO	31
2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle Art. 48 KRVO	31
3. Entscheid, Eröffnung Art. 49 KRVO	32
B. Meldeverfahren	32
Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben Art. 40 KRVO	32
1. Anwendungsfälle Art. 50 KRVO	34
2. Verfahren Art. 51 KRVO	35
KOORDINATION	35
A. Verfahrenskoordination	35
1. Vorbereitung Art. 52 KRVO	35
2. Einreichung, vorläufige Prüfung Art. 53 KRVO	35
3. Öffentliche Auflage, Einsprache Art. 54 KRVO	36
B. Entscheidkoordination	36
Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen Art. 55 KRVO	36
1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen Art. 56 KRVO	37
2. Bereinigung, Schiedsstelle Art. 57 KRVO	37
3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide Art. 58 KRVO	38
4. Gesamtentscheid Art. 59 KRVO	38
BAUKONTROLLEN	38
Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme Art. 60 KRVO	38
Baurechtswidrige Zustände Art. 61 KRVO	39
VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE	39
Verantwortlichkeit, Haftung Art. 93 KRG	39

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands	Art. 94 KRG	39
Busse	Art. 95 KRG	40
Verfahrenskosten	Art. 96 KRG	41

1. ALLGEMEINES

Verfahren, Erledigungsfristen

Art. 5 KRG

- 1 Für die in diesem Gesetz und in der Verordnung festgelegten Verfahren für Planungen, Bauvorhaben, Landumlegungen und die Erhebung von Erschliessungsabgaben gilt ausschliesslich kantonales Recht, soweit die Gemeinden und Regionalverbände nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende eigene Verfahrensvorschriften zu erlassen oder bestimmte Verfahren selbst zu regeln.
- 2 Die zuständigen Behörden erledigen Gesuche in den in diesem Gesetz oder in der Verordnung festgelegten Ordnungsfristen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Fristen beginnen, sobald die Gesuche formell richtig und vollständig vorliegen, sofern nichts anderes bestimmt ist.
- 3 Kann eine Frist ausnahmsweise nicht eingehalten werden, teilt die zuständige Behörde die Verzögerung den Betroffenen vor Ablauf der Frist mit kurzer Begründung und unter Bekanntgabe einer neuen Erledigungsfrist mit.

2. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

VORSORGLICHE MASSNAHMEN

Kommunale Planungszonen

Art. 21 KRG

- 1 Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen.
- 2 In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.
- 3 Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden.
- 4 Die Gemeinde gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

ZONENPLAN

Zonenplan

Art. 26 KRG

- 1 Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzung enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 2 Die Gemeinden scheiden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen aus.
- 3 In den in diesem Gesetz umschriebenen Zonen gelten ausschliesslich die kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Scheiden die Gemeinden Bau-, Schutz- oder weitere Zonen aus, die nicht in diesem Gesetz umschrieben sind, erlassen sie die erforderlichen Zonenvorschriften selbst.
- 4 Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. Die Festlegung einer Folgeplanung hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone. Die Folgeplanung wird von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen eingeleitet.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 28 KRG

- 1 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.
- 3 Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.

Erhaltungszonen

Art. 31 KRG

- 1 Erhaltungszonen dienen der Erhaltung von landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Kleinsiedlungen. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Die Umgebung ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen. Neubauten sind nicht zulässig. Alle Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsberatung. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.
- 2 Gebäude, die im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan weder als integral geschützt noch als landwirtschaftlich notwendig bezeichnet sind, dürfen innerhalb des bestehenden Volu-

mens umgebaut und in ihrer Nutzung geändert werden. Die bauliche Grundstruktur, die äussere Erscheinung sowie der ursprüngliche Charakter des Gebäudes sind in den wesentlichen Zügen zu wahren. Störende frühere Eingriffe sind zu beseitigen. Untergeordnete Anbauten können im Interesse der Erhaltung historischer Bausubstanz bewilligt werden.

- 3 Der Wiederaufbau nach Zerstörung ist gestattet. Die Gemeinden können im Baugesetz auch den Wiederaufbau nach Abbruch für zulässig erklären. Baubewilligungen für Wiederaufbauten dürfen nur erteilt werden, wenn:
 1. die bisherige Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar war;
 2. die Ersatzbaute in Bezug auf Lage, Grösse, Form, Stellung, Gestaltung, Konstruktion und Material der ursprünglichen Baute im Wesentlichen entspricht;
 3. das Gesuch für den Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren nach der Zerstörung oder zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.
- 4 Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie Solaranlagen mit einer Absorberfläche von mehr als 1 m² sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und des Generellen Gestaltungsplans gestattet. Erschliessungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen. Wasereinleitungen in Gebäude und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.
- 5 Der Generelle Gestaltungsplan kann entsprechend den örtlichen Verhältnissen ergänzende Bestimmungen enthalten.

Landwirtschaftszonen

Art. 32 KRG

- 1 Die Gemeinden scheiden nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszonen aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszonen angemessene Rechnung.
- 2 Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.
- 3 Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in den von den Gemeinden ausgeschiedenen Zonen für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

Schutzzonen

1. Naturschutzzonen

Art. 33 KRG

- 1 Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

2. Landschaftsschutzzonen

Art. 34 KRG

- 1 Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.
- 4 Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

3. Freihaltezonen

Art. 35 KRG

- 1 Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.
- 2 Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

4. Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen

Art. 36 KRG

- 1 Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.
- 2 Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

5. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Art. 37 KRG

- 1 Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.
- 2 Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.
- 3 Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

Weitere Zonen

1. Gefahrenzonen

Art. 38 KRG

- 1 Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.
- 2 In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.
- 3 In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.
- 4 Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

- 5 Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

2. Wintersportzonen

Art. 39 KRG

- 1 Wintersportzonen umfassen das für den Wintersport erforderliche Gelände.
- 2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.
- 3 Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Wintersport sind zulässig. Unter den gleichen Voraussetzungen können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.
- 4 Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen, insbesondere über das allgemeine Zutrittsrecht, über die Beanspruchung des Bodens für die Beschneigung und maschinelle Präparierung, über die Abgeltung von Ertragsausfällen und Schäden an Grundstücken sowie über die Aufteilung der daraus entstehenden Kosten auf die interessierten Unternehmen.

3. Zonen für künftige bauliche Nutzung

Art. 40 KRG

- 1 Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.
- 2 Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonen-zweck nicht entgegenstehen.
- 3 Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.

4. Zonen übriges Gemeindegebiet

Art. 41 KRG

- 1 Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.
- 2 Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.

GENERELLER GESTALTUNGSPLAN

1. Inhalt

Art. 42 KRG

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft.
- 2 Grundlage der Festlegungen bilden insbesondere Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien sowie Ergebnisse von Wettbewerben.
- 3 Soweit sich die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen nicht aus dem kantonalen Recht ergeben, werden sie in der Grundordnung geregelt.

2. Siedlung

Art. 43 KRG

- 1 Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung werden gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (geschützte Objekte).
- 2 Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfällige Erhaltungsanordnungen in der Baubewilligung.
- 3 Liegen bei Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplans bereits Gebäudeinventare vor, können die zulässigen baulichen Änderungen an geschützten Objekten im Baugesetz festgelegt werden.
- 4 Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Festlegungen enthalten wie Erneuerungsbereiche, Freihaltebereiche, Baugestaltungslinien, Nutzungsverlegungen, Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung.

3. Landschaft

Art. 44 KRG

- 1 Natur- und Kulturobjekte von besonderer Bedeutung werden gestützt auf Landschaftsinventare oder gleichwertige Grundlagen als geschützte Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen, sofern sie nicht einer Schutzzone zugewiesen werden.
- 2 Geschützte Objekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

- 1 Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.
- 3 Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

- 1 Geschützte Objekte nach Artikel 43 sind zu erhalten.
- 2 Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung.
- 3 Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden.
- 4 Vorbehalten bleiben bereits bestehende Schutz- und Erhaltungsanordnungen der Gemeinden oder von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, welche gestützt auf die Raumplanungs- oder die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung getroffen wurden.

GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanung festgelegt ist, auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen.

- 2 Der Generelle Erschliessungsplan legt ferner bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungscharakter wie Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkieranlagen, Beschneiungsanlagen, Loipen, Fusswege, Wanderwege, Radwege und Reitwege fest.
- 3 Die Gemeinden unterscheiden im Generellen Erschliessungsplan bestehende und geplante Anlagen. Sie regeln in der Grundordnung die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen, soweit sich diese nicht aus dem kantonalen Recht ergeben.
- 4 Bei der Projektierung geplanter Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem Generellen Erschliessungsplan zulässig, sofern die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.

AREALPLAN

Arealplan

Art. 46 KRG

- 1 Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden.
- 2 Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzonen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest.
- 3 Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die eine Folgeplanung festgelegt ist. Er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erlassen werden.
- 4 Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest.

BAU- UND NIVEAULINIEN

Baulinien

Art. 55 KRG

- 1 Baulinien dienen insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.

- 2 Baulinien gehen allen anderen öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, bei Baulinien entlang von Verkehrsanlagen nur, sofern sie mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.
- 4 Vorbehalten bleiben Vorschriften über Baulinien in anderen kantonalen Erlassen.

Niveaulinien

Art. 56 KRG

- 1 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen.
- 2 Bauten und Anlagen auf angrenzenden Grundstücken sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Ausnahmen, Verfahren

Art. 57 KRG

- 1 Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer sich in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen.
- 2 Werden Bau- und Niveaulinien als Bestandteil von Plänen der Grundordnung oder von Quartierplänen festgelegt, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Pläne. Für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren.
- 3 Baulinien der Gemeinden entlang von Kantonsstrassen sind in einem Plan der Grundordnung festzulegen.

3. KANTONALE BAUVORSCHRIFTEN

Baureife

Art. 72 KRG

- 1 Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.
- 2 Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nut-

zung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird.

NUTZUNGSZIFFERN

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

Nutzungsziffern

Art. 37 KRVO

- 1 Die Gemeinden können zur Regelung des Nutzungsmasses neben oder anstelle der in der IVHB umschriebenen Nutzungsziffern auch das Instrument der Ausnutzungsziffer (AZ) vorsehen.
- 2 Für die AZ gilt die Definition gemäss Art. 37a. Sofern die Gemeinden über abweichende Definitionen verfügen, passen sie diese innert der Frist von Art. 36 Absatz 1 an die Definition von Art. 37a an. Bis zur Anpassung gilt die Definition der geltenden kommunalen Baugesetze.
- 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke.

Ausnutzungsziffer (AZ)

Art. 37a KRVO

- 1 Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:
 4. Hauptnutzflächen (HNF);
 5. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.
- 3 Nicht angerechnet werden:
 6. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
 7. Funktionsflächen (FF);

8. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrichträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe und Kleintierställe.
- 4 Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416.
- 5 Zur Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden anrechenbaren Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

MESSWEISEN DER ABSTÄNDE

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

Abstände:

1. Gebäude

Art. 75 KRG

- 6 Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt.
- 7 Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt.
- 8 Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.

2. Weitere Bauten und Anlagen

Art. 76 KRG

- 1 Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.
- 2 Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.
- 3 Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder

vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.

- 4 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.
- 5 Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.

3. Unterschreitungen, Vorbehalte

Art. 77 KRG

- 1 Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.
- 2 Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.
- 3 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden.

Gewässerabstand, Waldabstand

Art. 78 KRG

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.
- 2 Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

Kantonales Waldgesetz (KWaG)

Waldabstand

Art. 22 KWaG

- 1 Die Gemeinden regeln den Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald im Rahmen der Nutzungsplanung.
- 2 Die Regierung legt die Mindestabstände fest.

Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG)

Waldabstände:

1. Grundsatz

Art. 26 RABzKWaG

- 1 Der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald beträgt 10 m, gegenüber Niederwald 5 m. Er bemisst sich ab Waldgrenze gemäss Ausführungsbestimmungen über die Waldfeststellung.¹
- 2 Die Minimalabstände gehen gegenüber tieferen Waldabständen in den Baugesetzen der Gemeinden vor.

2. Ausnahmen

Art. 27 RABzKWaG

- 1 In Ausnahmefällen bleiben tiefere Waldabstände, gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien, vorbehalten, sofern die Linien im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich dürfen erhöht, erweitert, mit Anbauten versehen oder nach Zerstörung oder Abbruch an Ort und Stelle wieder aufgebaut werden, sofern und soweit dies nach den massgeblichen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes zulässig ist und sofern der Waldabstand nicht verringert wird.
- 3 Für unterirdische Bauen und Anlagen, Kleinbauten, Hochspannungsmasten und dergleichen kann die Behörde, die über das Vorhaben im Leitverfahren entscheidet, nach Anhörung des Amtes für Wald Ausnahmegewilligungen erteilen.

¹ BR 920.130

Baulinien

Art. 17 StrG

- 1 Im Auflageprojekt können Baulinien festgelegt werden. Sie dienen der ober- und unterirdischen Freihaltung von Räumen entlang von Kantonsstrassen, namentlich im Interesse der Verkehrssicherheit, des Gesundheitsschutzes und des künftigen Strassenausbaus.
- 2 Legen Gemeinden im Bereich von Kantonsstrassen Bau- oder Baugestaltungslinien fest, haben sie diese vorgängig mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen

Art. 45 StrG

- 1 Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umgestaltungen oder Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen sind angemessene Abstände einzuhalten. Die Regierung regelt die Einzelheiten.
- 2 Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere ober- und unterirdische Gebäude, Fahrnisbauten, Mauern, Zufahrten, Zugänge, Parkplätze, Tankstellen, Über- und Unterführungen, Verkehrseinrichtungen, Transportvorrichtungen, Lagerplätze und erhebliche Geländeänderungen.

Anpassung bestehender Bauten und Anlagen

Art. 46 StrG

- 1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den vorgeschriebenen Abständen nicht mehr entsprechen, dürfen unterhalten und erneuert sowie unwesentlich umgestaltet oder unwesentlich anders genutzt werden.
- 2 Werden diese Bauten und Anlagen wesentlich umgestaltet oder wesentlich anders genutzt, sind sie einschliesslich allfälliger Anbauten auf den vorgeschriebenen Abstand zurückzusetzen.
- 3 Sie dürfen nach ihrem Abbruch oder ihrer Zerstörung nicht wieder am selben Ort erstellt werden.

Bewilligung von Anschlüssen

Art. 52 StrG

- 1 Die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen bedürfen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des Tiefbauamtes.
- 2 Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll.

- 3 Die Erteilung der Bewilligung kann von der Vorlage eines Erschliessungsplanes abhängig gemacht werden.
- 4 Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn der Anschluss die Verkehrssicherheit der Kantonsstrasse wesentlich beeinträchtigt.

Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)

Abstände für Bauten und Anlagen

Art. 19 StrV

- 1 An Kantonsstrassen ohne Baulinien ist für Bauten und Anlagen ein Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Bei Rad- und Gehwegen sowie bei Haltebuchten des öffentlichen Verkehrs ist ein Abstand von 3 m vom Rand dieser Anlagen, mindestens jedoch von 5 m vom Fahrbahnrand zu beachten.
- 2 Sofern die Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen einen Vorplatz gegen die Strasse erfordert, ist ein Abstand von 7 m vom Fahrbahnrand zu beachten. Bei Rad- und Gehwegen sowie bei Haltebuchten des öffentlichen Verkehrs ist ein Abstand von 5 m vom Rand dieser Anlagen, mindestens jedoch von 7 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen die Abstände für Bauten und Anlagen um höchstens 1,50 m unterschreiten.
- 4 Ab der Grenze des Strassengrundstückes muss der Abstand in jedem Fall 2,50 m betragen.

Baulinienabstand

Art. 20 StrV

- 1 Der Abstand der Baulinien von der Fahrbahnmitte beträgt ausserorts 15 m.
- 2 Innerorts wird der Baulinienabstand unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten festgelegt. Er beträgt höchstens 15 m.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1,50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie sich mindestens 3 m über dem Gehweg beziehungsweise 4,50 m über der Fahrbahn befinden.

- 1 Bäume und Sträucher haben folgende Abstände vom Rand der Fahrbahn aufzuweisen:
 - a) Hochstämme wie Waldbäume, Kastanien- und Nussbäume 6 m ab Stammmitte;
 - b) hochstämmige Obstbäume 4 m ab Stammmitte;
 - c) Zwergbäume, Hecken, Zier- und Beerensträucher sowie Reben 1 m ab dem Pflanzenrand.
- 2 Bei Rad- und Gehwegen sowie bei Haltebuchten des öffentlichen Verkehrs gelten die Abstände nach Absatz 1 vom Rand dieser Anlagen.
- 3 Der Raum über der Fahrbahn ist bis auf eine Höhe von 5 m von überhängenden Ästen freizuhalten. Rad- und Gehwegenanlagen sind bis auf eine Höhe von 3,50 m freizuhalten.
- 4 Bepflanzungen, welche die Verkehrssicherheit gefährden, sind untersagt.

- 1 Für Einfriedungen wie Zäune, Mauern ohne Stützfunktion und dergleichen bis zu einer Höhe von 90 cm ist vom Fahrbahnrand innerorts ein Abstand von 50 cm und ausserorts von 1 m zu beachten.
- 2 Bei Einfriedungen mit Höhen zwischen 90 cm und 2 m ist ein Abstand von 1 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Bei höheren Einfriedungen gelten die Abstände von Bauten und Anlagen gemäss Artikel 19.
- 3 Bei Rad- und Gehwegen entlang von Kantonsstrassen sowie bei Haltebuchten des öffentlichen Verkehrs gelten die Abstände nach Absatz 1 und 2 vom Rand dieser Anlagen.
- 4 Einfriedungen, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, sind untersagt.

SICHERHEIT

- 1 Bauten und Anlagen haben den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften der Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu entsprechen.

- 2 Bauten und Anlagen haben den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden.
- 3 Die Regierung kann durch Verordnung vorschreiben, dass bestimmte Bauten und Anlagen einer besonderen behördlichen Prüfung auf ihre Sicherheit gegenüber Einwirkungen der Natur wie Erdbeben, Schnee, Wind zu unterziehen sind.
- 4 Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Ausnahmen

Art. 82 KRG

- 1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.
- 2 Die Ausnahmebewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrende Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.
- 3 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firshöhen, Gebäudelängen, Ausnützungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

4. VERFAHREN

VERFAHREN FÜR DIE GRUNDORDNUNG

Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren

Art. 47 KRG

- 1 Die Gemeinden orientieren die Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung von Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung.
- 2 Über Anträge von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern auf Einleitung des Verfahrens entscheidet der Gemeindevorstand.
- 3 Die Regierung regelt durch Verordnung das Vorprüfungs- und das Mitwirkungsverfahren.

Vorprüfungsverfahren

Art. 12 KRVO

- 1 Die Gemeinden unterbreiten Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und Unterlagen für eventuelle Gesuche für Zusatzbewilligungen, welche Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung bilden, der Fachstelle zur Vorprüfung.
- 2 Sind für die Genehmigung einer Vorlage Zusatzbewilligungen erforderlich, äussert sich die Fachstelle im Vorprüfungsbericht gestützt auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden, ob diese in Aussicht gestellt werden können.
- 3 Die Fachstelle schliesst das Vorprüfungsverfahren bei Teilrevisionen, die keine verwaltungsinterne Vernehmlassung erfordern, innert zwei Monaten, bei den übrigen Teilrevisionen sowie bei Gesamtrevisionen innert sechs Monaten ab.

Erlass

Art. 48 KRG

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.
- 2 Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.

- 3 Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.
- 4 Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeaufgabe).
- 5 Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Aufgabe bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.
- 6 Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.

Mitwirkungsaufgabe

Art. 13 KRVO

- 1 Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Aufgabe im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt.
- 2 Während der öffentlichen Aufgabe kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.
- 3 Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe geändert und erfolgt keine zweite Aufgabe, gibt der Gemeindevorstand die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bekannt und teilt diese ausserdem direkt Betroffenen schriftlich mit.

Genehmigungsverfahren

Art. 14 KRVO

- 1 Der Gemeindevorstand reicht die vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossenen neuen Vorschriften und Pläne mit Antrag auf Genehmigung sowie allen Unterlagen und Gesuchen für Zusatzbewilligungen der Fachstelle ein.
- 2 Die Fachstelle holt bei den betroffenen Stellen beziehungsweise zuständigen Fachbehörden unter Ansetzung einer Erledigungsfrist die notwendigen Stellungnahmen beziehungsweise Entscheide über Zusatzbewilligungen und Einsprachen ein. Sie koordiniert Augenscheine.

- 1 Baugesetz und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Planänderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement.
- 2 Die Genehmigung wird erteilt, wenn keine Vorschriften verletzt sind.
- 3 Die Genehmigungsbehörde kann im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.
- 4 Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich durchzuführen. Es darf zusammen mit dem Vorprüfungsverfahren nicht länger als acht Monate dauern. Ortsplanungsrevisionen können gestaffelt genehmigt werden.

VERFAHREN FÜR WEITERE RAUMPLANUNGSINSTRUMENTE

- Quartierplanverfahren (Art. 51-54 KRG und Art. 16-21 KRVO)
- Beitragsverfahren (Art. 22 - 27 KRVO)
- Verfahren für Landumlegungen und Grenzbereinigungen (Art. 28 - 35 KRVO)

5. FORMELLES BAURECHT

BEWILLIGUNGEN

Baubewilligung

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.
- 2 Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt.
- 3 Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren unterstellen.

- 4 Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen.

BAB-Bewilligung, BAB-Behörde

Art. 87 KRG

- 1 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung).
- 2 Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Departement (BAB-Behörde). Die Regierung kann durch Verordnung die Zuständigkeit ganz oder teilweise einer anderen kantonalen Behörde übertragen.
- 3 Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich aus ab.
- 4 Erteilt die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. In diesem Fall ist die Baubewilligung ohne Rücksicht auf allfällige kommunale Rechtsmittel direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar.
- 5 Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid.
- 6 Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem Meldeverfahren unterstellen.

Koordination bei Zusatzbewilligungen

Art. 88 KRG

- 1 Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmbewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden (Zusatzbewilligungen) und besteht zwischen den Bewilligungen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, sondern inhaltlich abgestimmt werden müssen, werden erfahren und Entscheide im Baubewilligungsverfahren und im BAB-Verfahren koordiniert.
- 2 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen ist die Koordination Sache der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die BAB-Behörde über kantonale Zusatzbewilligungen selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.

- 3 Weitere Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung.

Bewilligungsvoraussetzungen

Art. 89 KRG

- 1 Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind.
- 2 Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt.
- 3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

Nebenbestimmungen

Art. 90 KRG

- 1 Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.
- 2 Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.
- 3 Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

Art. 91 KRG

- 1 Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.
- 2 Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- 3 Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

A. Ordentliches Baubewilligungsverfahren

Vorläufige Beurteilung

Art. 41 KRVO

- 1 Die kommunale Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuchs um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- 2 Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann die Fachstelle über die Gemeinde um eine vorläufige Beurteilung ersucht werden.
- 3 Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

Baugesuch, BAB-Gesuch

Art. 42 KRVO

- 1 Baugesuche und Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch) sind bei der Gemeinde zusammen mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen und Nachweisen auf amtlichem Formular in der von der Gemeinde festgelegten Anzahl Ausfertigungen einzureichen.
- 2 Die Gemeinden bestimmen unter Beachtung des übergeordneten Rechts, welche Unterlagen und Nachweise dem Baugesuch beizulegen sind. Für grössere Bauvorhaben und insbesondere für Bauvorhaben an Standorten mit besonderer Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild kann ein Modell oder eine vergleichbare Visualisierung verlangt werden.
- 3 Baugesuchen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen ist ein Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden beizulegen.
- 4 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 43 KRVO

- 1 Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Bauteile klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

- 2 Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.
- 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Vorläufige Prüfung

Art. 44 KRVO

- 1 Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugespann richtig gestellt ist.
- 2 Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.
- 3 Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 45 KRVO

- 1 Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.
- 2 Die Auflage des Baugesuchs wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.
- 3 Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.
- 4 Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innert 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.

- 1 Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.
- 2 Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden.
- 3 Bauentscheide sind innert zwei Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.

BAB-Entscheid:**1. Weiterleitung****Art. 47 KRVO**

- 1 Nach Abschluss des Auflageverfahrens leitet die kommunale Baubehörde BAB-Gesuche, sofern sie die Voraussetzungen für eine Bewilligung als erfüllt betrachtet, umgehend in mindestens drei Exemplaren mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.
- 2 BAB-Gesuche können bereits während der Auflage an die Fachstelle weitergeleitet werden. Diesfalls orientiert die zuständige kommunale Baubehörde die Fachstelle umgehend über allfällige Einsprachen.

2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle**Art. 48 KRVO**

- 1 Nach Eingang des Gesuchs holt die Fachstelle bei den betroffenen Stellen die notwendigen Stellungnahmen ein.
- 2 Ist die Fachstelle mit den Stellungnahmen nicht einverstanden oder bestehen zwischen den Stellungnahmen Widersprüche, führt die Fachstelle mit den betroffenen Stellen ein Bereinigungsgespräch.
- 3 Misslingt die Bereinigung, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle, welche die Fachstelle anweist, wie zu entscheiden ist. Schiedsstelle ist das Departement.

- 1 Nach Vorliegen aller Unterlagen entscheidet die Fachstelle über das BAB-Gesuch und allfällige Einsprachen und erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung. Andernfalls weist sie das BAB-Gesuch ab.
- 2 Über BAB-Gesuche entscheidet die Fachstelle innert eineinhalb Monaten seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten. Bei Bauvorhaben, die eine verwaltungsinterne Vernehmlassung oder eine Zusatzbewilligung erfordern, beträgt die Erledigungsfrist maximal drei Monate. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal fünf Monate.
- 3 BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Gesuchstellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.
- 4 Die Kosten des BAB-Verfahrens werden in der BAB-Bewilligung in Rechnung gestellt.

B. Meldeverfahren

Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

- 1 Folgende Bauvorhaben bedürfen keiner Baubewilligung:
 9. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
 10. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 11. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 12. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
 13. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
 14. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,

- Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kinderspielplätze,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen,
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
15. Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
 16. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 17. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 18. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 19. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
 20. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
 21. Technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
 22. Sicherheitsvorrichtungen wie
 - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
 - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheitsgeländer;
 23. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
 24. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
 25. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;

- 26. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 - 27. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;
 - 28. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche
 - 29. für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;
 - 30. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;
 - 31. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.
- 2 Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehene Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer und Moorbiotope gefährden könnten.
 - 3 Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.
 - 4 Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1 Ziffer 6, 7, 19, 21 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.

Meldeverfahren:

1. Anwendungsfälle

Art. 50 KRVO

- 1 Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere
 - 32. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;
 - 33. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.

- 2 Das Meldeverfahren findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt sind.

2. Verfahren

Art. 51 KRVO

- 1 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet.
- 2 Gesuchstellende erhalten innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs einen Entscheid der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben, die neben der Baubewilligung eine BAB-Bewilligung erfordern, sind der Entscheid der kommunalen Baubehörde und der BAB-Entscheid innert eineinhalb Monaten zu eröffnen. Der BAB-Entscheid ist innert zwei Wochen seit Eingang des Gesuchs bei der Fachstelle zu fällen.
- 3 Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, gelten als bewilligt, sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid ergeht.
- 4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

KOORDINATION

A. Verfahrenskoordination

Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen

1. Vorbereitung

Art. 52 KRVO

- 1 Das Departement führt im Einvernehmen mit den betroffenen Departementen eine Liste mit den zu koordinierenden Zusatzbewilligungen.
- 2 In der Liste der koordinationsbedürftigen Zusatzbewilligungen werden jene Zusatzbewilligungen bezeichnet, bei denen die Gesuche in der Regel vor der Einreichung mit den betroffenen Fachbehörden vorabzuklären und zu bereinigen sind.

2. Einreichung, vorläufige Prüfung

Art. 53 KRVO

- 1 Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch, einem allfälligen BAB-Gesuch sowie allen für die Beurteilung notwendigen

Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Soweit Gesuchsformulare bestehen, sind diese zu verwenden.

- 2 Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Gesuche für Zusatzbewilligungen umgehend auf Vollständigkeit. Sie klärt insbesondere ab, ob für alle erforderlichen Zusatzbewilligungen Gesuche mit den nötigen Formularen und Unterlagen vorliegen und die notwendigen Vorabklärungen erfolgt sind.
- 3 Reichen Baugesuchstellende Gesuche für Zusatzbewilligungen direkt bei den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden ein, leiten diese das Gesuch an die für die Koordination zuständige Behörde weiter, sofern das Gesuch ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben betrifft und noch keine Baubewilligung vorliegt.

3. Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 54 KRVO

- 1 Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch und einem allfälligen BAB-Gesuch öffentlich aufzulegen und auszuschreiben. In der Publikation sind die Gesuche für Zusatzbewilligungen einzeln aufzuführen.
- 2 Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der für das Baugesuch und BAB-Gesuch geltenden Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen.
- 3 Im Übrigen gelten die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren.

B. Entscheidkoordination

Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen

Art. 55 KRVO

- 1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen stellt die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen nach Abschluss des Auflageverfahrens umgehend mit allen erforderlichen Unterlagen und allfälligen Einsprachen direkt den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden zu.
- 2 Die für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden übermitteln ihren Entscheid sowie einen allfälligen Einspracheentscheid direkt der Gemeinde. Die kommunale Baubehörde eröffnet Entscheide über Zusatzbewilligungen nach Überprüfung der inhaltlichen Abstimmung gleichzeitig mit dem Bauentscheid.
- 3 Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

- 4 Wird eine Zusatzbewilligung verweigert, weist die kommunale Baubehörde auch das Baugesuch ab, sofern dieses nicht teilweise oder mit Nebenbestimmungen bewilligt werden kann.

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen

Art. 56 KRVO

- 1 Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen leitet die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen zusammen mit dem BAB-Gesuch mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.
- 2 Die Fachstelle holt, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, bei der zuständigen Behörde unter Ansetzung einer Erledigungsfrist den Entscheid über die Zusatzbewilligung und Einsprachen ein.
- 3 Zusatzbewilligungen nach der Feuerpolizei- und Zivilschutzgesetzgebung sowie Bewilligungen für Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten nach der Gewässerschutzgesetzgebung holt die Gemeinde auch bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen direkt bei den dafür zuständigen Behörden ein.

2. Bereinigung, Schiedsstelle

Art. 57 KRVO

- 1 Erachtet die für eine Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusatzbewilligung zu einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone für nicht gegeben, teilt sie dies der Fachstelle in einer vorläufigen Stellungnahme mit.
- 2 Hält die Fachstelle die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung für erfüllt, führt sie mit der betreffenden Behörde ein Bereinigungsgespräch.
- 3 Einigen sich die beteiligten Behörden auf Erteilung der Zusatzbewilligung, wird diese den Parteien gemäss den nachfolgenden Artikeln eröffnet. Einigen sie sich auf eine Verweigerung der Zusatzbewilligung, weist die Fachstelle das BAB-Gesuch ab und eröffnet den Entscheid zusammen mit dem ablehnenden Entscheid über die Zusatzbewilligung den Parteien.
- 4 Kommt keine Einigung zustande, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle. Schiedsstelle ist bei Konflikten mit Amtsstellen, die dem gleichen Departement unterstehen wie die Fachstelle, das Departement, ansonsten die Regierung.

3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide

Art. 58 KRVO

- 1 Liegen alle Zusatzbewilligungen vor, übermittelt die Fachstelle diese zusammen mit der BAB-Bewilligung der kommunalen Baubehörde, welche die Entscheide den Gestuchstellenden zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.
- 2 Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

4. Gesamtentscheid

Art. 59 KRVO

- 1 Die Fachstelle erlässt einen Gesamtentscheid, wenn
 34. sie und die beteiligten Fachbehörden sich im konkreten Fall darauf geeinigt haben,
 35. sie und die Fachbehörden dies generell für eine bestimmte Art von Zusatzbewilligungen vereinbart haben, oder
 36. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Einsprachen vorliegen.
- 2 Die Fachstelle teilt den Gesamtentscheid der kommunalen Baubehörde mit, die ihn den Parteien zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

BAUKONTROLLEN

Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

Art. 60 KRVO

- 1 Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.
- 2 Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.
- 3 Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.

- 4 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindeschreiber beziehungsweise die Gemeindeschreiberin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.
- 5 Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

Baurechtswidrige Zustände

Art. 61 KRVO

- 1 Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.
- 2 Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.
- 3 Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE

Verantwortlichkeit, Haftung

Art. 93 KRG

- 1 Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.
- 2 Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Art. 94 KRG

- 1 Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.

- 2 Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.
- 3 Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.
- 4 Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

Busse

Art. 95 KRG

- 1 Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.²
- 2 Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- 3 Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.
- 4 Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

² SR 311.0

- 1 Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 2 Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.
- 3 Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.
- 4 Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3 000 Franken, einer Kanzleigebür und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.