

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES	Artikel
Geltungsbereich	1
Natur und Heimatschutz	2
Baubehörde	3
Ausnahmen	4
Planungszone	5
II. GRUNDORDNUNG	
1. Allgemeines	6
Grundordnung	7
Zonenplan	8
Genereller Genereller	9
Gestaltungsplan Erschliessungsplan	10
Verfahren	
2. Bauvoraussetzungen	
Bedingungen und Auflagen,	11
Hauptwohnungsanteile Baureife	12
Revers	13
3. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	
Architektur	14
Dächer	15
Reklamen, Sonnenkollektoren, Antennen	16
Einfriedungen, Böschungen, Mauern	17
Campieren	18
Deponien und Materialentnahmen	19
Waldabstand, Pflanzabstand	20
4. Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
Strassenabstand	21
Verkehrssicherheit und Ausfahrten	22
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	23
Werkleitungen	24
5. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten	
Ausführung und Unterhalt	25
Emissionen	26
Unverschmutztes Abwasser und Schnee	27
Bauarbeiten	28
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	29
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	30

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zonen der Grundnutzung

Dorfzone	31
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	32
Freihaltezone	33
Landwirtschaftszone	34
Forstwirtschaftszone	35
Übriges Gemeindegebiet	36

2. Zonen der überlagerten Nutzung

Landschaftsschutzzone	37
Naturschutzzone	38
Grundwasser- und Quellschutzzone	39
Gefahrenzone	40
Archäologiezone	41
Abbauzone	42

3. Gestaltung

Erhaltungsbereich	43
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	44

4. Massvorschriften und Messweise

Gebäude- und Firsthöhe	45
Gebäudelänge	46
Grenz- und Gebäudeabstand	47

IV. ERSCHLIESSUNG

Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen, Gebühren	48
Unterhalt der Erschliessungsanlagen	49
Beitrags- und Gebührenordnung, Normalien	50

V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baubewilligung	51
Baugesuch	52
Baugespann	53
Auflage, Publikation und Einsprache	54
Baubescheid	55
Vorentscheid	56
Baubeginn und Baufristen	57
Bauausführung, Änderungen	58
Baukontrollen, Bauabnahme	59
Gebühren	60

VI. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit	61
Strafbestimmungen	62
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	63
Rechtsmittel	64

BAUGESETZ DER GEMEINDE CALFREISEN

I. Allgemeines**Geltungsbereich****Art. 1**

¹ Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

² Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Natur- und Heimatschutz**Art. 2**

¹ Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.

² Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

³ Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde**Art. 3**

¹ Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

² Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.

³ Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.

⁴ Die Baubehörde kann mit Genehmigung der Gemeindeversammlung ein Bauamt einsetzen und betreiben oder sich an einem überkommunalen Bauamt beteiligen.

⁵ Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann oder Vertreter einer Fachstelle als Bauberater. Dieser darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen. Der Bauberater orientiert und berät die Baubehörde, die Bauherrschaften und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben und ist in der Regel bereits vor der Ausarbeitung des Bauprojektes bei zu ziehen. Die Bauberatung kann im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan für Teile von Bauzonen als obligatorisch erklärt werden.

Ausnahmen

Art. 4

¹ Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

² Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

³ Die Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

Planungszone

Art. 5

¹ Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt gegeben.

² In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.

³ Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements angemessen verlängert werden.

II. Grundordnung

1. Allgemeines

Grundordnung

Art. 6

¹ Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.

² Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Zonenplan

Art. 7

¹ Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.

² Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonenüberlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 8

¹ Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

² Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Schutzbereiche, Erhaltungsbereiche, Anpassungsbereiche, Freihaltebereiche und Neugestaltungsbereiche. Er bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.

Genereller Erschliessungsplan

Art. 9

¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

² Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.

³ Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Verfahren

Art. 10

¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

² Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekannt zu geben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

³ Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.

⁴ Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit be-

kannt zu geben.

2. Bauvoraussetzungen

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 11

¹ Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

² Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

³ Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Hauptwohnungsanteile

Art. 12

¹ Werden neue Wohnungen erstellt oder bestehende wesentlich umgebaut oder erweitert, muss mindestens 50% der Bruttowohnfläche als Hauptwohnung genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche nur als Hauptwohnung zu nutzen.

² Als Hauptwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.

³ Hauptwohnungsanteile werden in Prozenten der Bruttowohnfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

⁴ Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen erstellt wird.

⁵ Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Hauptwohnungen gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

Baureife

Art. 13

¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das

Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

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

3. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.

Art. 14

² Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten; analog Art. 3 Abs. 5.

Dächer

¹ Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

Art. 15

² In der Bauzone sind nur Satteldächer und angelehnte Pultdächer gestattet mit einer Neigung von 30 - 50 %. Beide Dachflächen müssen gleiche Neigung aufweisen. Für Nebenbauten kann die Baubehörde auch andere Dachformen zulassen.

³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Reklamen, Sonnenkollektoren, Antennen

¹ Plakate, Hinweistafeln und Reklamen dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden. Sie sind so zu gestalten, dass sie Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Im Bereiche der Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

Art. 16

² Sonnenkollektoren, Solarzellen und dergleichen sind in die Gebäudeoberfläche einzugliedern oder in die Umgebung einzupassen.

³ Die Errichtung von Aussenantennen ist untersagt, wenn mit der Antenne im Innern des Hauses ein gleicher Empfang wie mit durchschnittlichem Aussenaufwand gewährleistet ist.

⁴ Das Anbringen von Parabolantennen für den Privatgebrauch ist auf Dächern nicht gestattet. Das Anbringen auf Balkonen oder an Hausfassaden ist nur gestattet, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht.

Einfriedungen, Böschungen, Mauern

Art. 17

¹ Einfriedungen bis 100 cm Höhe dürfen an die Grenze gestellt werden. Gegenüber der Strassengrenze können sie im Abstand von mindestens 0.50 m gegen Revers gestattet werden.

² Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird. Böschungen über 1.50 m sind zu terrassieren.

³ Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 1.00 m an die Nachbargrenze gestellt werden, höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

Campieren

Art. 18

¹ Das zeitlich befristete Campieren und das Aufstellen von Wohnwagen ist nur auf den vom Gemeindevorstand bezeichneten Standorten zulässig.

Deponien und Materialentnahmen

Art. 19

¹ Deponien und Materialentnahmen dürfen weder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen noch unzumutbare Emissionen verursachen. Für Standorte ausserhalb der Bauzonen ist die Genehmigung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen.

Waldabstand, Pflanzabstand

Art. 20

¹ Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 20 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen.

² Im Bereich der Bauzonenränder kann die Baubehörde in begründeten Fällen den Waldabstand bis auf minimal 5 m reduzieren.

³ Der Grenzabstand beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Massnahmen bei Entzug von Licht und Sonne richten sich nach dem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch Art. 126 und Art. 127 (EG z. ZGB).

4. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Strassenabstand

Art. 21

1 Wo keine Baulinien bestehen, ist gegenüber Gemeindestrassen ein Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. Der Gemeindevorstand kann im engeren Dorfbereich Ausnahmen gewähren oder ein höheres Mass anordnen, wenn die bestehenden Baufluchten oder die Verkehrssicherheit es gestatten oder erfordern.

Art. 22

Verkehrssicherheit und Ausfahrten

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

2 Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5.00 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 4.00 m vorhanden sein. Bei vorliegenden besonderen Verhältnissen im dicht überbauten Dorfteil, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

3 Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

4 Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen wie Mauern, Einfriedungen, Bepflanzungen und Böschungen verfügen.

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

6 Anpassungen von Garageausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterungen gehen zulasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenbau die Bau- und Niveaulinien oder die Grenzabstände einhält.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 23

1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.

2 Für Wohnbauten ist je Wohnung ein Abstellplatz vorzusehen, bei Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche zwei Abstellplätze. Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei sie sich an die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner hält. Die Parkieranlagen müssen nach Lage, Grösse, Anordnung und Ausbau geeignet sein, gefahrlos benützt werden zu können und dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.

3 Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem Grund und Boden nicht möglich, ist der Grundeigentümer zur Leistung oder Sicherstellung von Beiträgen für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen auf privatem oder öffentlichem Grund verpflichtet. Die Gemeinde erlässt hierfür eine Verordnung.

Werkleitungen

Art. 24

1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

2 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

3 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

5. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten

Ausführung und Unterhalt

Art. 25

1 Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihrem Zwecke in technischer und hygienischer Hinsicht genügen, insbesondere hinsichtlich Sicherheit, Festigkeit, sanitäre Einrichtungen, Trockenheit, Wärme-, Schall- und Feuerschutz und Energieverbrauch.

2 Gefährdet ein Gebäude infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum oder verunstaltet es das Orts- oder Landschaftsbild, so ist es vom Eigentümer in stand zustellen oder zu entfernen. Kommt er dieser Weisung nicht nach, so lässt die Baubehörde die Arbeiten auf seine Kosten ausführen.

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

4 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Emissionen

Art. 26

1 Jedermann ist gehalten Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste, Staub oder starke Rauchentwicklung zu vermeiden.

2 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen, die Emissionen verursachen, werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen.

3 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.

a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe 11 zu erfüllen.

b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe 111 zu erfüllen.

c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, sind zu sanieren.

Unverschmutztes Abwasser und Schnee

Art. 27

1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

2 Wo sich die Traufseite der Strasse, Wegen und Plätzen zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strassen, Wege und Plätze ausgeschlossen sind.

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

4 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

Bauarbeiten

Art. 28

1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.

3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 29

1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.

2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 30

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

III Zonenvorschriften

1. Zonen der Grundnutzung

Dorfzone

Art. 31

1 Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung, die Erneuerung, die Ergänzung und die Erweiterung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Sie ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind mässig störende Betriebe gestattet gemäss Art. 26 Abs. 3b; sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitstufe III zu erfüllen.

2 Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die strassenseitigen Baufluchten beizubehalten. In diesen Fällen kann vom gesetzlichen Strassenabstand abgewichen werden. Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform, Firstrichtung, Proportionen, Volumen, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden richten sich nach den umliegenden Bauten und insbesondere nach der überlieferten Bauweise.

3 Soweit die umliegenden Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen, sind folgende Maximalmasse gestattet:

a) Mindestgrenzabstand:

- gross: 5.00 m mit Reduktion bis auf 2.50 m gegenüber öffentlichen Strassen.
- klein: 2.50 m.

Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

b) Maximale Gebäudehöhe: 8.00m; maximale Firsthöhe 11.50 m

c) Maximale Gebäudelänge: 13.00 m

4 Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen 6 Jahren im bisherigen Umfang und ohne Beachtung der Maximalmasse gemäss Abs. 3 wieder aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften. Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten.

5 Zweckänderungen im Rahmen der Zonenzweckbestimmung sind innerhalb der Bauzone

gestattet.

6 In allen Bauten mit Wohnnutzung sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume vorzusehen im Ausmass von mindestens 20 % aller Nettowohnflächen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 32

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für mässig störende (Art. 26 Abs. 3b), öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe 111 zu erfüllen.

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

3 Dieser Zone zugeordnet sind auch die öffentlichen Parkieranlagen.

Freihaltezone

Art. 33

1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

3 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

Landwirtschaftszone

Art. 34

1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.

2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.

3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

Forstwirtschaftszone

Art. 35

1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für

die Aufforstung bestimmt sind.

2 Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

3 In den schraffierten Forstwirtschaftszonen ist gemäss genehmigter Wald-Weide Ausscheidung vom 14.12.1983 die Weidenutzung erlaubt.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 36

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

2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen. Bauten und Anlagen haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe 111 zu erfüllen.

2. Zonen der überlagerten Nutzung

Landschaftsschutzzone

Art. 37

1 Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, Aussichtslagen und Baumbestände, Feldgehölze, Hecken vor der Zerstörung und Verbauung.

2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.

3 Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

4 Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte (Baumbestände = nur soweit ausserhalb des forstrechtlich umschriebenen Waldareals, Feldgehölze, Hecken) sind von der Baubehörde zu treffen.

Naturschutzzone

Art. 38

1 Die Naturschutzzone schützt Biotope sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte und Magerwiesen, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.

2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

3 Die bisherige angepasste land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ist erwünscht und beizubehalten; eine Intensivierung hingegen ist untersagt.

4 Wo weitergehende Bewirtschaftungsaufgaben notwendig sind, soll dies in Berücksichtigung von Gegenleistung vertraglich gesondert geregelt werden.

5 In den Naturschutzzonen unterhalb Schlossrain sind die für die Sicherung der unterliegenden Kantonsstrasse erforderlichen Schutzbauten gestattet, allerdings erst nach Absprache mit dem Amt für Landschaftspflege und Naturschutz.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 39

1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung.

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

3 Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzplänen und den zugehörigen Reglementen. Bis zu ihrer Rechtsgültigkeit werden in den Grundwasser- und Quellschutzplänen weder Bauten und Anlagen noch Materialentnahmen, Materialablagerungen oder Deponien bewilligt. In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quelfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidgang verboten. Ausserdem sind nur Gründüngungen gestattet.

Gefahrenzone

Art. 40

1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

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

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

Archäologiezone

Art. 41

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

2 Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde

und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Abbauzone

Art. 42

1 Die Abbauzone bezeichnet die für die Materialentnahme (Kiesgruben, Steinbrüche etc.) bestimmten Flächen.

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

3. Gestaltung

Erhaltungsbereich

Art. 43

1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

2 Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Vom Abbruchverbot ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die zweifellos langfristig nicht mehr ihrer ursprünglichen Bestimmung gemäss genutzt werden können, sofern sie durch Wohnbauten, die zu wenigstens 50 % als Hauptwohnungen dienen, oder durch Bauten mit öffentlicher Zweckbestimmung ersetzt werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äussern Erscheinung möglich. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumen mit Auflagen gestattet.

3 Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater bei.

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 44

1 Die im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden.

2 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

4. Massvorschriften und Messweise

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 45

1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.

2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis oberkant First gemessen.

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

4 Für Landwirtschaftliche Nutzbauten können Ausnahmen erteilt werden.

Gebäuelänge

Art 46

1 Als Gebäuelänge gilt die grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

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

3 Bei landwirtschaftlichen Nutzbauten können von der Gebäuelänge Ausnahmen erteilt werden.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 47

1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.

2 Der grosse Grenzabstand ist in der Regel vor der talseitigen Fassade einzuhalten. Die kleinen Grenzabstände liegen vor den übrigen Fassaden.

3 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand 2.50 m.

4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

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

6 Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

IV Erschliessung

Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen, Gebühren

Art. 48

1 Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der genehmigten Kredite für den etappenweisen Ausbau der im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Erschliessungsanlagen.

2 Die Grundeigentümer haben an die Kosten der von der Gemeinde erstellten oder von ihr übernommenen Strassen, Plätze und Wege finanzielle Beiträge zu leisten, soweit ihnen daraus Sondervorteile erwachsen. Die Finanzierung der öffentlichen Werkleitungen erfolgt durch Anschlussgebühren für den direkten oder indirekten Anschluss.

3 Wird der Bau von Erschliessungsanlagen verlangt, bevor die Gemeinde einen entsprechenden Kredit bewilligt hat, so hat der Gesuchsteller die erforderlichen Mittel vor der Erteilung der Baubewilligung vorzuschüssen. Später anschliessende Grundeigentümer haben sich an der Vorfinanzierung zu beteiligen.

4 Für die Benützung der öffentlichen Werkleitungen erhebt die Gemeinde periodische Benützergebühren.

5 Private Erschliessungsanlagen sind nach den Vorschriften der Gemeinde durch die Privaten zu erstellen.

Unterhalt der Erschliessungsanlagen

Art. 49

1 Der Unterhalt der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

2 Der Unterhalt der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Privaten. Auf Antrag kann die Gemeinde den Unterhalt einschliesslich der Schneeräumung der privaten Erschliessungsanlagen durchführen lassen.

Beitrags- und Gebührenordnung, Normalien

Art. 50

1 Die Gemeindeversammlung erlässt eine Beitrags- und Gebührenordnung sowie technische Vorschriften und Normalien für den Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen.

2 Der Gemeindevorstand kann die Bewilligung für ein Bauvorhaben von der finanziellen Sicherstellung der der Gemeinde zu leistenden Beiträge und Anschlussgebühren abhängig machen.

V Baubewilligungsverfahren

Baubewilligung

Art. 51

1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden;

2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;

3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
6. Alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
9. Versorgungsanlagen, wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrlichhäuschen;
10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;
11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;
12. Freileitungen aller Art ausgenommen Telefonleitungen;
13. Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;
14. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
15. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;
16. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
19. Materialablagerungen für Aushub- und Abraummateriale;
20. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten;
21. Camping- und Rastplätze.

3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;

2. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;

3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;

4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;

5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;

6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;

7. Detaillierte Berechnung der Abstellplätze;

8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;

9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;

10. Angabe der approximativen Baukosten;

11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;

12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;

14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;

16. Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

17. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;

19. Allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

3 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).

Baugespann

Art. 53

1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1.00 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.

3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Auflage, Publikation und Einsprache

Art. 54

1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt.

2 Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

3 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Baubescheid

Art. 55

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

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

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

Vorentscheid

Art. 56

1 Bei grösseren Bauvorhaben und insbesondere im Erhaltungsbereich kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

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

Baubeginn und Baufristen

Art. 57

1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Bauausführung, Änderungen

Art. 58

1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.

2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.

3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Baukontrollen, Bauabnahme

Art. 59

1 Die Baubehörde übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchfüh-

ren, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.

2 Der Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.

3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.

4 Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

Gebühren

Art. 60

1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.

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

3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit

Art. 61

1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.

2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen

Art. 62

1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person

oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Art. 63

1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.

2 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

3 Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Rechtsmittel

Art. 64

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

2 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

3 Verfügungen und Anordnungen einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Inkrafttreten

Art. 65

1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 9. Juli 1979, die Zonenpläne vom 9. Juli 1979, der Generelle Erschliessungsplan vom 24. August 1987 als aufgehoben

