



Baugesetz

für

die Gemeinde Langwies

13.4.1999

INHALTSÜBERSICHT

Seite:

I. Allgemeines	7
II. Richtplanung	10
III. Grundordnung	10
1. Allgemeines	10
2. Bauvorschriften	13
2.1. Bauvoraussetzungen	13
2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	15
2.3. Verkehrsanlagen	17
2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	18
2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	20
3. Zonen	21
3.1. Bauzonen	21
3.1.1. Zonenarten	21
3.1.2. Zonenordnung	24
3.2. Weitere Zonen	27
4. Gestaltung	31
5. Bau- und Niveaulinien	31
IV. Quartierplanung	32
1. Quartierplan	32
2. Baulandumlegung	34
3. Quartierplanverfahren	36
V. Baubewilligungsverfahren	39
VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen	43

I. Allgemeines	
Zweck	1
Geltungsbereich	2
Erschliessung	
- Grundsatz	3.1
- Anschlussbeiträge	3.2
- besondere Anschlussbeiträge	3.3
- Benützungsgebühren	3.4
Baubehörde	4
Baukommission	5
Ausnahmen	6
Hofstattrecht	7
Planungszone	8
II. Richtplanung	
Richtplan	9
III. Grundordnung	
1. Allgemeines	
Grundordnung	10
Zonenplan	11
Genereller Gestaltungsplan	12
Genereller Erschliessungsplan	13
Verfahren	14
2. Bauvorschriften	
2.1. Bauvoraussetzungen	
Baubewilligung	15
Bedingungen und Auflagen, Revers	16
Baureife	17
2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	
Architektur	18
Dächer	19
Einfriedungen	20
Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern	21
Lagerplätze	22
Reklamen und Hinweistafeln	23
Antennen	24
Waldabstand, Gewässerabstand	25
2.3. Verkehrsanlagen	
Verkehrssicherheit	26
Zu- und Ausfahrten	27
Pflichtparkplätze	28
Ersatzabgabe	29

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen	
a) Grundsatz	30
b) Wohnhygiene	31
c) Energiehaushalt	32
Emissionen	33
Unverschmutztes Abwasser und Schnee	34
Bauarbeiten	35
Unterhalt	36

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	37
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	38

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Zonenarten

Dorfzone	39
Wohnzone	40
Gewerbezone	41
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	42
Zone für öffentliche Anlagen	43
Erhaltungszone	
a) Grundsatz	44
b) Spezielles	45

3.1.2. Zonenordnung

Zonenschema	46
Ausnutzungsziffer	47
Gebäudehöhe	48
Gebäuelänge	49
Grenz- und Gebäudeabstand	50

3.2. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone	51
Forstwirtschaftszone	52
Archäologiezone	53
Naturschutzzone	54
Landschaftsschutzzone	55
Wintersportzone	56
Wintersperrzone	57
Grundwasser- und Quellschutzzone	58
Gefahrenzone	59
Materialablagerungszone	60
Deponiezone	61
Übriges Gemeindegebiet	62

4. Gestaltung	
Baugestaltungslinien	63
5. Bau- und Niveaulinien	
Baulinien	64
Niveaulinien	65
Verfahren	66
IV. Quartierplanung	
1. Quartierplan	
Quartierplan	67
Quartierplanbestimmungen	68
Quartiergestaltungsplan	69
Quartiererschliessungsplan	70
Quartiererschliessung	
a) Erstellung	71
b) Finanzierung	72
Quartierausstattung	73
2. Baulandumlegung	
Baulandumlegung	74
Alter Bestand	75
Abzüge für den Gemeinbedarf	76
Neuzuteilung, Wertausgleich	77
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	78
Grenzbereinigung	79
3. Quartierplanverfahren	
Einleitung	80
Erstellung	81
Öffentliche Auflage, Einsprache	82
Erlass	83
Planungskosten	84
Aufhebung oder Abänderung	85
Vorbehalt der Baubewilligung	86

V. Baubewilligungsverfahren

Baugesuch	87
Baugespann	88
Vorprüfung	89
Auflage, Publikation und Einsprache	90
Baubescheid	91
Vorentscheid	92
Baubeginn und Baufristen	93
Bauausführung, Änderungen	94
Baukontrollen, Bauabnahme	95
Gebühren	96

VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit	97
Strafbestimmungen	98
Wiederherstellung	99
Verjährung	100
Rechtsmittel	101
Inkrafttreten	102

I. ALLGEMEINES

Zweck

Art. 1

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

Geltungsbereich

Art. 2

- 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 oder repariert 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.

Erschliessung

Grundsatz

Art. 3.1

- 1 Die Erschliessung richtet sich nach separatem Gemeindegesetz.
- 2 Vorbehalten sind der Generelle Erschliessungsplan sowie besondere Vorschriften dieses Gesetzes für Erhaltungszonen und Quartierplanungen.

Anschlussbeiträge

Art. 3.2

- 1 Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde angeschlossen werden, ist eine einmalige Anschlussbeitrag zu bezahlen.
- 2 Die Anschlussbeiträge werden in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung festgelegt.
- 3 Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20% gegenüber dem früheren, durch die seitherige Teuerung angepassten Wert, so ist auf dem 20% übersteigenden Mehrwert der Anschlussbeitrag nachzuzahlen.

- 4 Wird eine Liegenschaft entfernt und durch eine Neubaute ersetzt, ist der volle Anschlussbeitrag zu leisten, jedoch mit Anrechnung früher bezahlter Anschlussbeiträge.
- 5 Beitragspflichtig sind die bei Baubeginn bzw. Anschluss der Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandverhältnissen sind die Gesamteigentümer/innen, bei Miteigentümerverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer/innen, bei Baurechtsverhältnissen die Bauberechtigten gebührenpflichtig. Findet zwischen provisorischer und definitiver Rechnung eine Handänderung statt, haften alter und neuer Grundeigentümer solidarisch.
- 6 Die Anschlussgebühren werden nach den Vorschriften im Erschliessungsgesetz veranlagt und bezogen.

Besondere Anschlussbeiträge

Art. 3.3

- 1 Für neue Erschliessungsanlagen sowie für notwendige Erneuerungen können die Kosten durch Gemeindebeschluss im Perimeterverfahren auf Gemeinde und Grundeigentümer verteilt werden.

Benützungsgebühren

Art. 3.4

- 1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen angeschlossenen Grundstücke haben jährlich wiederkehrende Wasser-, Abwasser- und Klärgebühren zu bezahlen. Die jährlichen Benützungsgebühren werden nach den Vorschriften des Erschliessungsgesetzes veranlagt und bezogen.
- 2 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden jährlich wiederkehrende Abfallgebühren erhoben.
- 3 Bezüglich der Gebührenpflicht für Benützungsgebühren finden sinngemäss die Bestimmungen von Art. 3.2 Ziff. 6 Anwendung.

Baubehörde

Art. 4

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.

Baukommission

Art. 5

- 1 Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde.
- 2 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an, die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand gewählt.

Ausnahmen

Art. 6

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

Hofstattrecht

Art. 7

- 1 Wird ein Gebäude in der Dorfzone ganz oder teilweise zerstört oder abgetragen, so darf es binnen 3 Jahren im bisherigen Umfange wieder aufgebaut werden, auch wenn der Altbau den Vorschriften dieses Gesetzes nicht entsprach. Zweckänderungen sind innerhalb der Bauzone im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften zulässig.
- 2 Ausserhalb der Bauzonen kann das Hofstattrecht im Sinne von Abs. 1 nur bedingt angewendet werden. Beim Wiederaufbau gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.
- 3 Baulinien und Quartierpläne bleiben vorbehalten.
- 4 Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues durch den Grundbuchgeometer vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einverständnis mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

Planungszone

Art. 8

- 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 bekanntzugeben.
- 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 Departementes angemessen verlängert werden.

II. RICHTPLANUNG

Richtplan

Art. 9

- 1 Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- 2 Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich nicht aber für die Grundeigentümer.
- 3 Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

III. GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Grundordnung

Art. 10

- 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. 11

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Der Zonenplan enthält die Erschliessungsetappen.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 12

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

Genereller Erschliessungsplan

Art. 13

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan ordnet die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs-, Versorgungs-, Entsorgungs- und touristischen Erschliessungsanlagen.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen (wie Parkierungsanlagen, Heizungsanlagen und dgl.), Bau- u. Niveaulinien festgelegt werden.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte.

Verfahren

Art. 14

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan und generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.
- 2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. 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 bei der Baubehörde schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Gemeindeversammlung schriftlich bekannt.
- 4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 15

- 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 und Leuchtreklamen;
 15. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern über 1 m;
 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 Abräummaterial:
 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.

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 16

- 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.

Baureife

Art. 17

- 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 und
 - b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.
- 2 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur

Art. 18

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
- 2 Die Hausfassaden sind mindestens zu 1/3 mit Holzverkleidung zu versehen.
- 3 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind zu überarbeiten.

Dächer

Art. 19

- 1 Es dürfen nur Giebeldächer mit einer Neigung von 30 - 60% erstellt werden. Beide Dachflügel haben dieselbe Neigung aufzuweisen.
- 2 Der Dachgiebel ist nach der herkömmlichen Bauweise auszurichten. Im Zweifelsfalle entscheidet die Baubehörde.
- 3 Pult- und Flachdächer sowie alle ortsfremden Dachkonstruktionen sind auf freistehenden Bauten nicht zulässig. In der Gewerbezone kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.
- 4 Für kleinere Anbauten können Pult- und Flachdächer gestattet werden. Für freistehende Garagen, die zur Hauptsache in den Boden gebaut sind und auf der Bergseite die Erdoberfläche nicht überragen, können ausnahmsweise Pult- und Flachdächer bewilligt werden.
- 5 Blechdächer sind nur zulässig, wenn sie innert 4 Jahren mit einer dauerhaften Farbe versehen werden, die gewährleistet, dass sich die Dächer harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Einfriedungen

Art. 20

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

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 21

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

- 3 Mauern sind gut ins Gelände einzufügen und bei einer Höhe von mehr als 1 m mit Natursteinen zu verkleiden. Die Baubehörde kann von dieser Bestimmung absehen, wenn eine Mauer kaum in Erscheinung tritt.

Lagerplätze

Art. 22

- 1 Lagerplätze und andere Ablagerungen von Abfällen, Bauschutt, Altmaterial usw. dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen
- 2 Ihre Errichtung ist nur an den von der Baubehörde bezeichneten Orten zulässig.
- 3 Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender Lager- und Abfallplätze, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, anordnen.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 23

- 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. 24

- 1 Neue Aussenantennen, einschliesslich Parabolantennen, werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.
- 2 Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 25

- 1 Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 10 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldabstandsgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.
- 2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

2.3. Verkehrsanlagen

Verkehrssicherheit

Art. 26

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
- 2 Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.
- 4 Einfriedungen und Stützmauern haben gegenüber dem Fahrbahnrand öffentlicher Strassen einen Abstand von mindestens 0.3 m einzuhalten. Einfriedungen dürfen nicht höher als 1.2 m sein.

Zu- und Ausfahrten

Art. 27

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen.
- 3 Bei vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Pflichtparkplätze

Art. 28

- 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 offenzuhalten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei:

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 120 m ² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
- Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro 50 m ² Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 20 m ² Ladenfläche

- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 4 Fremdenbetten
- Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält.

- 3 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Ersatzabgabe

Art. 29

- 1 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.--. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise am 1. Januar 1993 von 135.7 Punkten (Basis 1982). verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- 4 Die Ersatzabgabe begründet keinen Rechtsanspruch auf Parkplätze.

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen

a) Grundsatz

Art. 30

- 1 Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.
- 2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

b. Wohnhygiene

Art. 31

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um $\frac{1}{2}$ der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.
- 2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

c) Energiehaushalt

Art. 32

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Emissionen

Art. 33

- 1 Bauten und Anlagen 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. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- 2 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 die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II 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 die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
 - c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Unverschmutztes Abwasser und Schnee

Art. 34

- 1 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.

- 2 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. 35

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

Unterhalt

Art. 36

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.
- 3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 37

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde 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. 38

- 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.

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Zonenarten

Dorfzone

Art. 39

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.

Wohnzone

Art. 40

- 1 Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig.

Gewerbezone

Art. 41

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.
- 2 Wohnbauten sind in der Gewerbezone nicht zulässig. Von diesem Verbot ausgenommen sind Wohnungen für den Betriebsinhaber, für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist sowie für betriebseigene saisonale Arbeitskräfte.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 42

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m bzw. 4.50 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Zone für öffentliche Anlagen

Art. 43

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienenden Anlagen bestimmt.
- 2 In dieser Zone gelten sinngemäss die Vorschriften von Art 42.
- 3 Es dürfen nur dieser Zone dienende Bauten erstellt werden.

Erhaltungszone

a) Grundsatz

Art. 44

- 1 Die Erhaltungszonen bezeichnen landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvolle Baugruppen, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Sie sind im Zonenplan 1 : 500 oder 1 : 1000 eingezeichnet. Für die Erhaltungszonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 2 Neubauten, Erweiterungen sowie Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten sind nicht zulässig. Werden erneuerungsbedürftige Bauten auf Aufforderung der Baubehörde nicht innert zwei Jahren saniert, kann diese die Instandstellung oder den Abbruch verfügen. Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nach, lässt die Baubehörde die angeordneten Massnahmen auf Kosten des Eigentümers ausführen.
- 3 In der Erhaltungszone können bestehende Gebäude, welche nachweislich landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden und im Generellen Gestaltungsplan nicht besonderes bezeichnet sind, zu Wohnzwecken aus- und umgebaut werden. Die Gebäude dürfen durch den Umbau weder in der Form noch im Volumen verändert werden. Bei Bauten ohne Wasseranschluss ist der Anbau einer Laube mit einem „Plumsklosett“ im ortsüblichen Stiel zulässig. Bei einem späteren Wasseranschluss ist, sofern die Toilette ins Gebäude verlegt wird, der Anbau der Laube mit „Plumsklosett“ zu entfernen. Bei sämtlichen baulichen Massnahmen ist die wertvolle originale Bausubstanz zu erhalten. Die Neugestaltung von aussen sichtbarer Gebäudeteile ist in Form, Material und Farbe in traditioneller Weise vorzunehmen. Fensterläden sind naturfarben zu belassen oder braun zu streichen. Bestehende grüne Fensterläden dürfen weiterhin in dieser Farbe erhalten werden.
- 4 Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges ist jederzeit zu gewährleisten. Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von ortsfremden Blumen, Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen und Abzäunungen irgendwelcher Art, soweit letztere nicht zur Verhütung von Wildschäden erforderlich sind, ist untersagt. Das Aufstellen von Weidezäunen ist erlaubt.

- 5 Die Erstellung neuer oder der Ausbau bestehender Verkehrs- und Versorgungsanlagen sind nur im Rahmen des Generellen Erschliessungsplanes und der von der zuständigen Gemeindebehörde genehmigten generellen Projekte zulässig. Es besteht kein Anspruch auf Zufahrt über bestehende Wege und Strassen sowie auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen. Wasser darf nur bei vorliegen einer besonderen Gebäudenutzung (Gaststätte) oder in Verbindung mit einem Anschluss an eine Abwasserbeseitigungsanlage für die ganze Baugruppe nach Weisung vom Amt für Umweltschutz bis ins Haus geführt werden. Einem Wasseranschluss gleichgestellt sind Wasserspeicher und dergl. im Innern vom Gebäude. Der Gemeinde dürfen durch den Umbau oder die spätere Benützung der Bauten keine Infrastrukturkosten entstehen.
- 6 Sonnenenergieanlagen wie Solarzellen und dergleichen sind äusserst unauffällig zu plazieren (z.B. unter dem Dachvorsprung) und in ihrer Dimension auf das Minimum zu reduzieren. Sie sind bewilligungspflichtig.
- 7 Der Kehricht ist von den Bewohnern an einem von der Baubehörde zu bezeichnenden Ort zum Abtransport zu deponieren. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen des Regulativs der Gemeinde und des Kehrichtverbandes.
- 8 Fahrzeuge sind grundsätzlich auf einem zentralen Parkplatz am Siedlungsrand, gemäss Generellem Erschliessungsplan, abzustellen.
- 9 Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn das Bauvorhaben durch einen von der Gemeinde bezeichneten Fachmann auf Übereinstimmung mit den vorstehenden Gesetzesbestimmungen geprüft worden ist. Die Kosten dieser Begutachtung gehen zulasten des Gesuchstellers. Auf Grund dieses Gutachtens kann die Baubehörde Projektänderungen verfügen.
- 10 In den Erhaltungszonen gelten der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan 1 : 1000.

b) Spezielles

Art. 45

- 1 Für die im Generellen Gestaltungsplan besonderes bezeichneten Bauten gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Erhaltenswerte Bauten und Bauteile sind in ihrer spezifischen Eigenart zu erhalten, das betrifft insbesondere die Nutzung der Bauten bzw. die Fassaden.
 - b) Bei Gebäuden mit anzupassender Form sind die nicht traditionellen Bauteile mit störender Gesamtwirkung im Rahmen eines Umbaues zu entfernen bzw. zu sanieren und dem ortsüblichen Baustil anzupassen.
 - c) Bauten mit anzupassenden Fassaden, die durch bauliche Massnahmen beeinträchtigt sind oder nicht dem ortsüblichen Baustil entsprechen, sind im Rahmen eines bewilligungspflichtigen Umbaues zu sanieren. Müssen defekte Bauteile ersetzt werden, so darf dies nur in Absprache mit der Baubehörde erfolgen.
 - d) Dacheindeckungen bei Wohnbauten, die nicht dem ortsüblichen Baustil entsprechen sind im Rahmen von Sanierungen zu ersetzen. Ortsübliche Bedachungen sind Ziegel, Eternit und Schindeln.

- 2 Unterkellerungen bis max. 5 m² sind nur innerhalb der Umfassungsmauern für Abstellzwecke zulässig. Sie dürfen das Mauerwerk nicht beschädigen und sind mit einfachen Mitteln zu erschliessen.
- 3 Die der Landwirtschaft vorbehaltenen und im Generellen Gestaltungsplan entsprechend bezeichneten Bauten dürfen in ihrem Zweck nicht verändert werden.

3.1.2. Zonenordnung

Zonenschema **Art. 46**

	DZ	WZ	GZ	Zöba	ZöA	LZ	EZ	ÜG
Grosser Grenzabstand (Art. 50)	4.5	7.0	4.5	10.0				
Kleiner Grenzabstand (Art. 50)	2.5	4.0	2.5	5.0				
Gebäudehöhe max. (Art. 48)	10.0	7.0	10.0	10.0				
Gebäuelänge max. (Art. 49)	18.0	15.0		30.0				
Gebäudetiefe	12.0							
Ausnutzungsziffer (Art. 47)		0.45	0.8					
Lärmempfindlichkeitsstufen	III	II	III	II/III*	II/III*	III	III	III
Emissionsgrad** (Art. 33)	2	1	2	1+2	1+2			

- DZ = Dorfzone (Art. 39)
WZ = Wohnzone (Art. 40)
GZ = Gewerbezone (Art. 41)
ZöBA = Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 42)
ZöA = Zone für öffentliche Anlagen (Art. 43)
LZ = Landwirtschaftszone (Art. 51)
EZ = Erhaltungszone (Art. 44 + 45)
ÜG = übriges Gemeindegebiet (Art. 62)

* ES III siehe Zonenplan

- ** 1 = nicht störend
2 = mässig störend
3 = stark störend

Ausnützungsziffer

Art. 47

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

Die maximalen AZ sind im Zonenschema festgelegt. Sie dürfen nicht überschritten werden.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 4 Nicht angerechnet werden:
- a) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 - b) Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte. Kleintierställe und dgl.
 - c) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 - d) Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.
- 6 Die AZ darf transportiert werden zwischen Parzellen, die unmittelbar angrenzen oder nur durch Strassen oder Bäche getrennt sind.

Gebäudehöhe

Art. 48

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Bei Bauten am Hang darf die maximal zulässige Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 2 m überschritten werden.
- 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.

Gebäuelänge

Art. 49

- 1 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 50

- 1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.
- 2 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2,50 m.
- 3 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und der minimale Gebäudeabstand eingehalten ist. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
- 4 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.
- 5 Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, sofern der verbleibende Abstand bis zur Grenze mindestens 1.50 m beträgt.
- 6 Die Gebäudehöhen dürfen in allen Zonen bis 20 % überschritten werden, sofern die Grenzabstände um die Mehrhöhe vergrössert werden.
- 7 Der grosse Grenzabstand gilt für die nach Süden orientierte Fassade oder die Hauptfassade und der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Gebäudeseiten.

3.2. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

Art. 51

- 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.

Forstwirtschaftszone

Art. 52

- 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.

Archäologiezone

Art. 53

- 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.

Naturschutzzone

Art. 54

- 1 Die Naturschutzzone schützt Biotopie wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

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

Landschaftsschutzzone

Art. 55

- 1 Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Überbauung.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehrungen, die dem Zonenzweck entgegen stehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sowie Schutzverbauungen 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 und nach Zerstörung wieder aufgebaut werden.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb der Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.¹⁾

Wintersportzone

Art. 56

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände u.ä..
- 2 In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig.
Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- 3 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

Wintersperrzone

Art. 57

- 1 Die Wintersperrzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Pflanzen und Tierwelt eines besonderen Schutzes bedürfen, so vor allem Aufforstungen, Schutzwälder und Wild-einstandsgebiete, etc.
- 2 Es gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Die Wintersperrzonen sind im Zonenplan 1 : 10'000 der Gemeinde eingezeichnet.
 - b) Die Wintersperrzonen werden im Gelände an geeigneten Stellen mit speziellen Hinweistafeln und Markierungen etc. signalisiert.
 - c) In den Wintersperrzonen ist jede Art der Wintersportausübung verboten z.B. Skifahren, Skitouren, Langlauf, Schlitteln, Schneewandern, usw.
 - d) Von diesem Verbot ausgenommen sind einzig die in der Landkarte eingezeichneten öffentlichen Wege und Brücken.
 - e) Widerhandlungen gegen diese Bestimmungen werden von der Gemeindebehörde nach Massgabe von Art. 98 dieses Gesetzes geahndet.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 58

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten.
- 2 Die Baubehörde erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen „S I“ (Fassungsbereich), „S II“ (engere Schutzzone) und „S III“ (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.
- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

Gefahrenzonen

Art. 59

- 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.

Materialablagerungzone

Art. 60

- 1 Die Materialablagerungzone ist für Materialablagerungen bestimmt.
- 2 In der Materialablagerungzone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden.
- 3 Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung 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 Materialablagerung erforderlich sind.
- 4 Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

Deponiezone

Art. 61

- 1 Die Deponiezone ist für AbfalldPONIEEN bestimmt.
- 2 Die Abfallarten, die in der Deponiezone abgelagert werden dürfen, bestimmen sich nach der Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung.
- 3 Die Deponieflächen sind nach Abschluss der Deponie 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 Deponie erforderlich sind.
- 4 Für grössere Deponievorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 62

- 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.

4. Gestaltung

Baugestaltungslinien

Art. 63

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien schreiben die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten zwingend vor.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

5. Bau- und Niveaulinien

Baulinien

Art. 64

- 1 Zum Schutz von Strassen, Wegen, Plätzen, Werkleitungen, touristischen Beförderungsanlagen und Skiabfahrten können Baulinien geschaffen werden.
- 2 Der mit einer Baulinie beschwerte Boden bleibt Privateigentum. Er ist grundsätzlich unüberbaubar. Es darf aber direkt an die Baulinie gebaut werden.
- 3 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1.5 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.
- 4 Unterirdische Bauten und Bauteile jeder Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen über die Baulinie hinaus- oder in den Strassenabstand hineinragen.
- 5 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

Niveaulinien

Art. 65

- 1 Unter den Voraussetzungen von Art. 64 Abs. 1 können auch Niveaulinien geschaffen werden.
- 2 Als Niveaulinie gilt die Höhenkote einer bestehenden oder geplanten Erschliessungsanlage.
- 3 Eingänge, Einfahrten und dergleichen sind den Niveaulinien anzupassen.

Verfahren

Art. 66

- 1 Bau- und Niveaulinien sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.
- 3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

IV. QUARTIERPLANUNG

1. Quartierplan

Quartierplan

Art. 67

- 1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- 2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartiersversorgungspläne erlassen werden.
- 3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

Quartierplanbestimmungen

Art. 68

- 1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- 2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern
- 3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Quartiergestaltungsplan

Art. 69

- 1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.
- 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenen Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:
 - a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0.05
 - b) Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 - c) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäudehöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- 3 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Quartiererschliessungsplan

Art. 70

- 1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
- 2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.
- 3 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Quartiererschliessung

a) Erstellung

Art. 71

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

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

b) Finanzierung

Art. 72

- 1 Die Kosten der Quartierserschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.
- 2 Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- 3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für I. Hypotheken zuzüglich ½% berechnet.

Quartierausstattung

Art. 73

- 1 Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartierserschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.
- 2 Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.
- 3 Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der beteiligten Grundeigentümer, können sie zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Der Kostenanteil jedes Grundeigentümers ist im Kostenverteiler festzulegen.

2. Baulandumlegung

Baulandumlegung

Art. 74

- 1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartierserschliessungsplanes.
- 2 Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

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

Alter Bestand

Art. 75

- 1 Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.
- 2 Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.
- 3 Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Abzüge für den Gemeinbedarf

Art. 76

- 1 Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.
- 2 Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Neuzuteilung, Wertausgleich

Art. 77

- 1 Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.
- 2 Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.
- 3 Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 78

- 1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.
- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Zustandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

Grenzbereinigung

Art. 79

- 1 Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.
- 2 In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen außerhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

3. Quartierplanverfahren

Einleitung

Art. 80

- 1 Die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgt durch Beschluss der Baubehörde. Dieser Beschluss kann von Amtes wegen oder auf Antrag einer Mehrheit der Grundeigentümer, die über mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes verfügen, gefasst werden.
- 2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.
- 3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Erstellung

Art. 81

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.
- 2 Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.
- 3 Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zu ständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 82

- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind von der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- 2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.
- 3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass

Art. 83

- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.
- 2 Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- 3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
- 4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Planungskosten

Art. 84

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzberreinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- 3 Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für I. Hypotheken zuzüglich ½% berechnet.

Aufhebung oder Abänderung

Art. 85

- 1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.
- 2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan den geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.
- 3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplanen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Vorbehalt der Baubewilligung

Art. 86

- 1 Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 2 Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die zuständige Gemeindebehörde erstellt werden.

V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baugesuch

Art. 87

- 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, Niveaulinien;
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer;
 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 auf einzelne Unterlagen 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, die Berechnung der AZ, 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. 88

- 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.
- 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. Die Baubehörde kann bei längeren Rechtsmittelverfahren die vorübergehende Entfernung des Baugespannes verlangen.

Vorprüfung

Art. 89

- 1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- 2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.

- 3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der UVP.

Auflage, Publikation und Einsprache

Art. 90

- 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 bekanntzugeben. 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. 91

- 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.

Vorentscheid

Art. 92

- 1 Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- 2 Der Vorentscheid gibt grundsätzlich keinen Anspruch auf eine spätere Baubewilligung. Gegen den Vorentscheid besteht nur dann ein Rechtsmittel, wenn das Bauvorhaben als unzulässig erklärt wird.

Baubeginn und Baufristen

Art. 93

- 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. 94

- 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. 95

- 1 Der Baufachchef oder die Baukommission 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 durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- 2 Dem Baufachchef oder der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten 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 vom Baufachchef vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.
- 4 Nach der Vollendung nimmt der Baufachchef oder die Baukommission den Bau ab. vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

Gebühren

Art. 96

- 1 Für jede in diesem Gesetz erwähnte Bewilligung oder Massnahme der Gemeinde ist eine Gebühr zu entrichten. Die Gebühr muss kostendeckend sein. Sie beträgt aber mindestens Fr. 50.-- und höchstens Fr. 10'000.--. Zudem kann die Gemeinde für die Ausfertigung von Entscheiden und Verfügungen ausreichende Amtskosten erheben.
- 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.
- 4 Das Nähere regelt eine besondere Gebührenordnung der Baubehörde.

VI. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit

Art. 97

- 1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen von Baubehörde und Baukommission, 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 Für den Unterhalt gemäss Art. 36 dieses Gesetzes ist der Grundeigentümer verantwortlich.
- 3 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen

Art. 98

- 1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz, die damit verbundenen Verordnungen der Baubehörde oder die gestützt auf diese Erlasse getroffenen Verfügungen verletzt, wird mit Busse bis zu Fr. 30'000.- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, darf das Höchstmass der Busse überschritten werden.

- 2 Wird die Widerhandlung bei Besorgung von Angelegenheiten einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung von geschäftlichen oder dienstlichen Verrichtungen für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf diejenigen Personen anwendbar, welche in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet dann 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

Art. 99

- 1 Der Fehlbare oder Verantwortliche ist verpflichtet, einen vorschriftswidrigen Zustand sofort und auf eigene Kosten zu beseitigen. Diese Pflicht gilt unabhängig von einer allfälligen Strafe.
- 2 Im Unterlassungsfall kann die Baubehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes selber und auf Kosten des Fehlbaren oder des Verantwortlichen veranlassen. Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.
- 3 Die Gemeindeorgane haben freien Zutritt zur Feststellung der Situation und zur Durchführung der nötigen Massnahmen.

Verjährung

Art. 100

- 1 Widerhandlungen gemäss Art. 98 verjähren nach fünf Jahren seit Beendigung des strafbaren Verhaltens. Die absolute Verfolgungsverjährung tritt nach 10 Jahren ein.
- 2 Die Strafe für eine Widerhandlung verjährt nach fünf Jahren.
- 3 Der Anspruch auf Wiederherstellung gemäss Art. 99 verjährt nicht.

Rechtsmittel

Art. 101

- 1 Beschlüsse der Gemeindeversammlung 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 Verfügungen von Gemeindeverwaltungsstellen oder von einzelnen Amtspersonen der Gemeinde können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden. Die Einsprache ist schriftlich einzureichen mit Anträgen zu versehen und zu begründen. Sie hat keine aufschiebende Wirkung, doch kann die Baubehörde eine solche verleihen.

- 3 Verfügungen und Einspracheentscheide der Baubehörde können innert 20 Tagen seit Mitteilung beim kantonalen Verwaltungsgericht angefochten werden.
- 4 Alle Verfügungen, welche gestützt auf dieses Gesetz oder die damit verbundenen Verordnungen erlassen werden, sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.
- 5 Vorbehalten sind besondere Rechtsmittel gemäss übergeordneten Vorschriften.

Inkrafttreten

Art. 102

- 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 Quartierplanungen anwendbar, die in diesem Zeitpunkt noch nicht abschliessend behandelt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 11.07.1978, revidiert am 12.04.1985, 17.02.1986 und 05.06.1992 als aufgehoben.

Also beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 20. September 1996, 3. September 1998 und 16. Juli 1999.

NAMENS DER GEMEINDE LANGWIES:

Der Präsident:
sig. Lorenz Beck

Der Aktuar:
sig. Rolf Schumacher

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 9. Dezember 1997 (Protokoll Nr. 2436) und vom 6. Juni 2000 (Protokoll Nr. 976)

NAMENS DER REGIERUNG:

Der Präsident:
sig. Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:
sig. Dr. Riesen