



BAUGESETZ

DER

GEMEINDE LÜEN

Stand «GENEHMIGUNG»

Inhaltsverzeichnis

	Stichwort	Artikel
I	Allgemeines	
	Zweck	1
	Geltungsbereich	2
	Natur- und Heimatschutz	3
	Baubehörde	4
	Bauberatung	5
	Ausnahmen	6
	Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)	7
	Planungszone	8
	Inventare	9
	Gestaltungsrichtlinien	10
II	Grundordnung	
1	Allgemeines	
	Grundordnung	11
	Zonenplan	12
	Genereller Gestaltungsplan	13
	Genereller Erschliessungsplan	14
	Verfahren	15
2	Bauvorschriften	
2.1	Bauvoraussetzungen	
	Baubewilligung	16
	Bedingungen und Auflagen, Revers	17
	Baureife	18
2.2	Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	
	Architektur	19
	Dächer	20
	Einfriedungen	21
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	22
	Antennen	23
	Waldabstand, Gewässerabstand	24
2.3	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
	Sicherheit	25
	Zu- und Ausfahrten	26
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
	a) Pflichtparkplätze	27
	b) Ersatzabgabe	28
	c) Anordnung	29
	Werkleitungen	30
2.4	Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	
	Ausführung von Bauten und Anlagen	
	a) Grundsatz	31
	b) Wohnhygiene	32
	c) Energiehaushalt	33

d) Schallschutz	34
e) Umweltbelastung	35
Abwasser	36
Bauarbeiten	37
Unterhalt	38
2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	39
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	40
3 Zonen	
3.1 Bauzonen	
3.1.1 Allgemeines	
Störungsgrad von Betrieben	41
3.1.2 Zonenarten	
Dorfzone	42
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	43
3.1.3 Zonenordnung	
Zonenschema	44
Geschlossene Bauweise	45
Halboffene und offene Bauweise	46
Parzellierung	47
Gebäude- und Firsthöhe	48
Gebäudelänge	49
Grenz- und Gebäudeabstand	50
3.2 Weitere Zonen	
Landwirtschaftszone	51
Forstwirtschaftszone	52
Freihaltezone	53
Naturschutzzone	54
Landschaftsschutzzone	55
Grundwasser- und Quellschutzzone	56
Gefahrenzone	57
Archäologiezone	58
Übriges Gemeindegebiet	59
4 Gestaltung	
Schutzbereich	60
Schützenswerte Bauten	61
Erhaltungsbereich	62
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	63
Anpassungsbereich	64
Erneuerungsbereich	65
Wichtige Baukörper	66

5	Erschliessung	
5.1	Allgemeines	
	Grund- und Groberschliessung	67
	Feinerschliessung	68
5.2	Projektierung, Ausführung	
	Baulinien, Niveaulinien	69
	Generelle Projekte und Bauprojekte	70
	Verfahren	71
	Ausführung	
	a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	72
	b) Private Erschliessungsanlagen	73
5.3	Finanzierung	
5.3.1	Öffentliche Erschliessungsanlagen	
5.3.1.1	Allgemeines	
	Erschliessungsabgaben	74
	Abgabepflicht	75
	Gesetzliches Pfandrecht	76
5.3.1.2	Einmalige Abgaben	
	Mehrwertbeiträge	77
III	Quartierplanung	
1	Quartierplan	
	Quartierplan.....	78
	Quartierplanbestimmungen.....	79
	Quartiergestaltungsplan.....	80
	Quartierschliessungsplan.....	81
	Quartierschliessung	
	a) Erstellung	82
	b) Finanzierung.....	83
	Quartierausstattung	84
2.	Baulandumlegung	
	Baulandumlegung	85
	Alter Bestand	86
	Abzüge für den Gemeinbedarf	87
	Neuzuteilung, Wertausgleich	88
	Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	89
	Grenzbereinigung	90
3.	Quartierplanverfahren	
	Einleitung	91
	Erstellung	92
	Öffentliche Auflage, Einsprache	93
	Erlass	94
	Planungskosten	95
	Aufhebung oder Abänderung	96
	Vorbehalt der Baubewilligung	97
IV	Baubewilligungsverfahren	

Baugesuch	98
Baugespann	99
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	100
Auflage, Publikation und Einsprache	101
Baubescheid	102
Baubeginn und Baufristen	103
Bauausführung, Änderungen	104
Baukontrollen, Bauabnahme	105
Gebühren	106
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Verantwortlichkeit	107
Strafbestimmungen	108
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	109
Rechtsmittel	110
Inkrafttreten	111
Stichwortverzeichnis	

I ALLGEMEINES

Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.

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 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. Für benachbarte Grundstücke gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz

Art. 3

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutz-zonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

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. Sie kann sich an einem regionalen Bauamt beteiligen.

Bauberatung

Art. 5

- 1 Die Baubehörde kann eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater bezeichnen. Diese darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 2 Die Bauberatung orientiert und berät Bauherrschaften und Architekten in bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben in der Dorfzone und in der Landwirtschaftszone. Der Bauberatung unterliegen auch Bauvorhaben an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten sowie Quartierplanungen.

- 3 Die Bauberatung kann im Generellen Gestaltungsplan für weitere Bauzonen oder Teile davon als obligatorisch erklärt werden.

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

Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)

Art. 7

- 1 Bestehende Bauten, die mit den neuen Vorschriften in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden.
- 2 Wird eine Baute abgerissen oder zerstört, so darf sie innert sechs Jahren im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Vor dem Abbruch einer Baute welche im Hofstattrecht erstellt werden soll, sind die Masse mit der Baubehörde aufzunehmen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Baulinien sowie der Landschaftsschutz- und Gefahrenzone.
- 3 Wer sich auf diese Bestimmung beruft, ist für das Ausmass der alten Bauten beweispflichtig. Zweckänderungen sind zulässig, sofern die Bauten den Anforderungen der Verkehrssicherheit, der Beschaffung von Parkplätzen und den entsprechenden Zonenbestimmungen entsprechen.
- 4 Im Ausmass der bisherigen sichtbaren Kubatur können Abweichungen vom alten Grundriss und von der alten Gebäude- und Firsthöhe zugelassen oder angeordnet werden. Eine Erhöhung des Gebäudes ist jedoch nur zulässig, sofern dadurch die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
- 5 Quartier- und Baulinienpläne sowie die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen über Bauten ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

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.

Inventare

Art. 9

- 1 Das Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.
- 2 Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.

- 3 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Gestaltungsrichtplan und den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- 4 Die von der Gemeinde erstellten Inventare sind regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

Gestaltungsrichtlinien

Art. 10

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

II. GRUNDORDNUNG

1. ALLGEMEINES

Grundordnung

Art. 11

- 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. 12

- 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 Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 13

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan legt Schutzbereiche, Erhaltungsbereiche, Anpassungsbereiche, Erneuerungsbereiche und Freihaltebereiche fest. Er bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.
- 3 Der Generelle Gestaltungsplan kann Gebiete festlegen, in denen zur Vervollständigung der Grundordnung eine Erneuerungs- oder Neugestaltungsplanung durchzuführen ist. Er kann innerhalb der Bauzone Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Quartierplanungen durchzuführen sind.
- 4 Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

Genereller Erschliessungsplan**Art. 14**

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Verfahren**Art. 15**

- 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 bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.
- 3 Während der Auflagefrist können Interessierte beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden 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 bekanntzugeben.

2. BAUVORSCHRIFTEN**2.1. BAUVORAUSETZUNGEN****Baubewilligung****Art. 16**

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.
- 2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 1. Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
 2. Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
 3. Erneuerungen, soweit sie nach Aussen in Erscheinung treten;
 4. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
 5. alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
 6. alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;
 7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;

8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
 9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;
 10. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
 11. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;
 12. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;
 13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
 14. Terrainveränderungen, feste Schwimmbäder, Mauern aller Art (Mauern höher 50 cm ab Terrain);
 15. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
 16. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
 17. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
 18. Materialablagerungsstellen und Deponien.
- 3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 17

- 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. 18

- 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 wirdund
 - b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschrittgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

- 2 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.
- 3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

2.2. GESTALTUNG UND SITUIERUNG VON BAUTEN UND ANLAGEN

Architektur

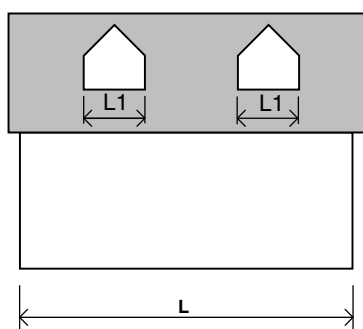
Art. 19

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass sie auf ihre Umgebung Bezug nehmen.
- 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 der Bauberatung zu überarbeiten.

Dächer

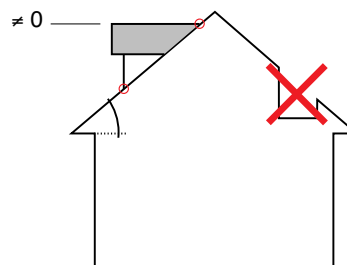
Art. 20

- 1 Die Dächer sind in Material, Form, Farbe und Neigung denjenigen des Quartiers oder benachbarter Gebäude anzupassen und so zu gestalten, dass sie das Strassen- und Dorfbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Im ganzen Gemeindegebiet sind nur traditionsgebundene Dachformen zulässig. Pultdächer sowie andere traditionelle Dachformen sind nur für Gewerbebauten und gestalterisch untergeordnete Bauteile sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gestattet. Für einstöckige An- und Nebenbauten mit höchstens 50 m² Dachfläche kann die Baubehörde andere Dachformen bewilligen.
- 3 Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster sind architektonisch so zu gestalten, dass sie die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Aufbauten dürfen höchstens 1/3 der Länge einer Gebäudeseite einnehmen (L1 max. 2.0 m). Dachflächenfenster dürfen gesamthaft bis maximal 1/20 der jeweiligen Dachfläche ausmachen.
- 4 Die Firstrichtung soll nach Möglichkeit in der Fallrichtung des Hanges verlaufen.
- 5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.



$$L1 + L1 \leq 1/3L$$

$$L1 \leq 2.0m$$

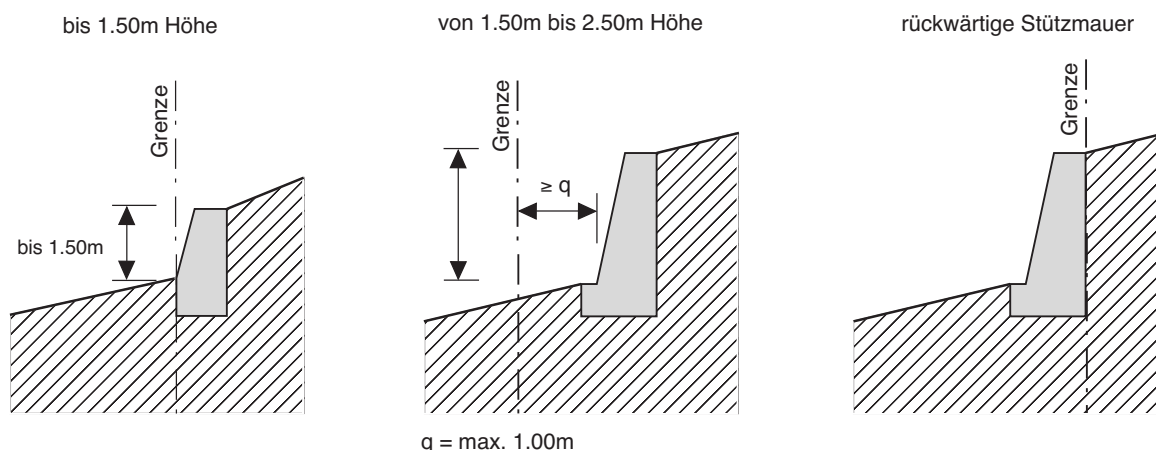


Einfriedungen**Art. 21**

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 3 Zäune, Mauern und andere Abschränkungen dürfen nicht höher als 1.5 m sein und müssen entlang von Erschliessungsstrassen einen Grenzabstand zur Strasse von mindestens 50 cm aufweisen. Weisen die Abschränkungen eine Höhe von mehr als 1.50 m auf, ist der Grenzabstand zur Strasse entsprechend der Mehrhöhe zu vergrössern.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern**Art. 22**

- 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 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

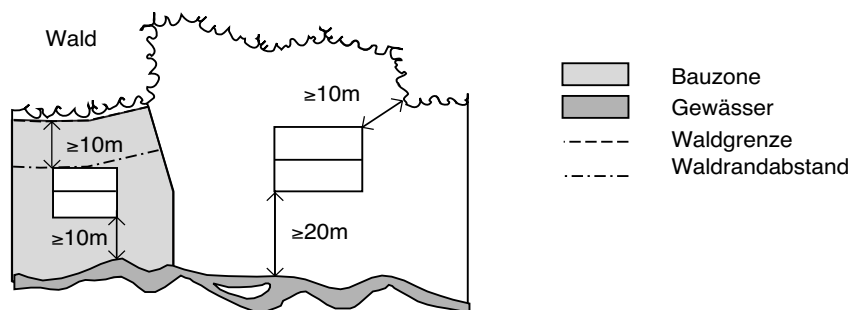
**Antennen****Art. 23**

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Bauzonen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Waldabstand, Gewässerabstand**Art. 24**

- 1 Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzone von 10 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.

- 2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in der Bauzone ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzone von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.



- 3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.

2.3. VERKEHRS- UND VERSORGUNGSANLAGEN

Sicherheit

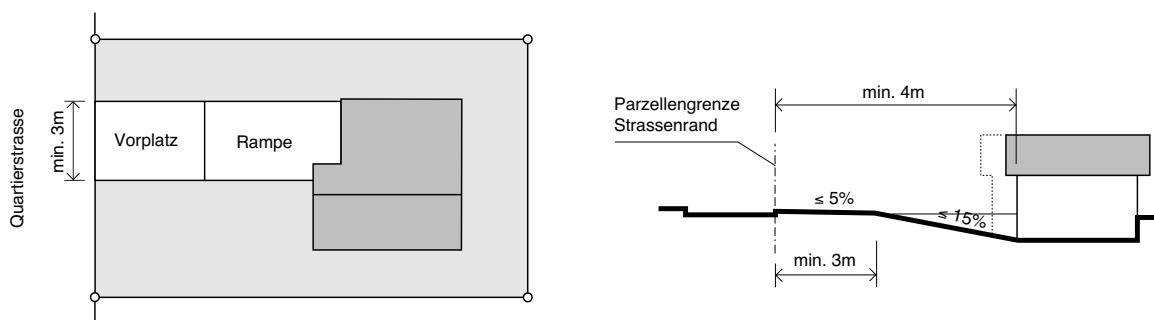
Art. 25

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

Art. 26

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 4 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Von diesen Abstandsvorschriften kann abgewichen werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.



- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, 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 angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE

a) Pflichtparkplätze

Art. 27

- 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
- Bürobauten/Gewerbbauten	1 Platz pro 100 m ² Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 2 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.
- 4 Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

b) Ersatzabgabe**Art. 28**

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2001 von 110.1 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

c) Anordnung**Art. 29**

- 1 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dgl. dürfen nicht für die Anlage von en beseitigt oder beansprucht werden.
- 2 Bei Wohnbauten sind in der Regel alle Dauerparkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde den Anteil der Garage- und Einstellhallenplätze.

Werkleitungen**Art. 30**

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

2.4. AUSFÜHRUNG, BETRIEB UND UNTERHALT VON BAUTEN UND ANLAGEN**AUSFÜHRUNG VON BAUTEN UND ANLAGEN****a) Grundsatz****Art. 31**

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen auch behinderten Personen zugänglich sein.
- 2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

b) Wohnhygiene**Art. 32**

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen mit mindestens einer Fassade mehrheitlich über den Erdboden hinausragen.
- 2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.
- 3 Die Fensterfläche muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen.

c) Energiehaushalt**Art. 33**

- 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, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.

d) Schallschutz**Art. 34**

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

e) Umweltbelastung**Art. 35**

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.
- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

Abwasser**Art. 36**

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.

- 2 Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.
- 3 Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.
- 4 Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- 5 Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Bauarbeiten

Art. 37

- 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.

Unterhalt

Art. 38

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen.
- 2 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümer, die ihre Unterhaltungspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen den Pflichtigen aus dem Unterhalt der schützenswerten Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht trag- oder zumutbar, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

2.5. ÖFFENTLICHER UND PRIVATER GRUND UND LUFTRAUM

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 39

- 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. 40**

- 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. ALLGEMEINES****Störungsgrad von Betrieben****Art. 41**

- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
 1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
 2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
 3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).
- 3 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

3.1.2. ZONENARTEN**Dorfzone****Art. 42**

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gebäude- und Firsthöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.
- 3 Zur Projektierung von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen kann die Bauberatung beigezogen werden.
- 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen. Die ortsüblichen Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudevolumen sind auch bei Quartierplanungen zu beachten.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**Art. 43**

- 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. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

3.1.3. ZONENORDNUNG

Zonenschema

Art. 44

- Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zonenschema

Zone		Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäudelänge **	Grenzabstand		Störungsgrad, Art. 41 BauG	Empfindlichkeitsstufen
					klein	gross		
Dorfzone	D	8.50 m	3.00 m	20.00* m	2.5 m	5.0 m	2	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	Art. ZöBA	Art. ZöBA	–	Art. ZöBA	Art. ZöBA	1	II
übriges Gemeindegebiet	üG	–	–	–	–	–	2	III

* Für Landwirtschaftliche Bauten gilt eine max. Gebäudelänge von 35.0 m

** Gilt nur bei offener Bauweise

Störungsgrad : 1 = nicht störend
2 = mässig störend
3 = stark störend

Geschlossene Bauweise

Art. 45

- Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.
- Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.
- Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.
- Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

Halboffene und offene Bauweise

Art. 46

- Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens 3 an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden.

- 2 Bei halboffener Bauweise gelten innerhalb der Häuserreihen sinngemäss die Vorschriften über die geschlossene Bauweise. Gegen Aussen gilt jede Reihe in bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.
- 3 Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

Parzellierung

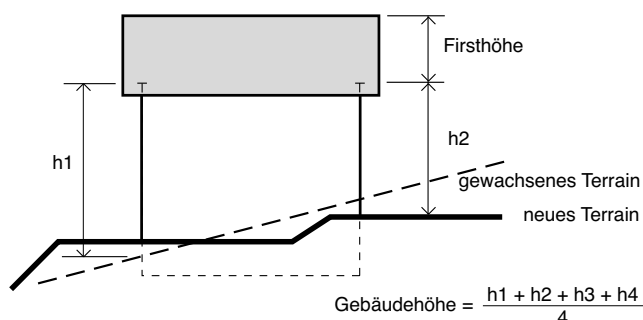
Art. 47

- 1 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Nutzung der Grundstücke.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 48

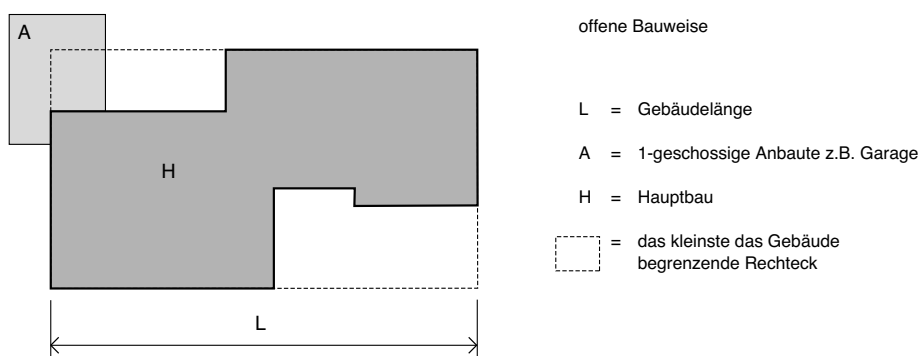
- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firsthöhe ist die Höhe über der zulässigen Gebäudehöhe bis zum höchstgelegenen Punkt der Dacheindeckung.
- 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

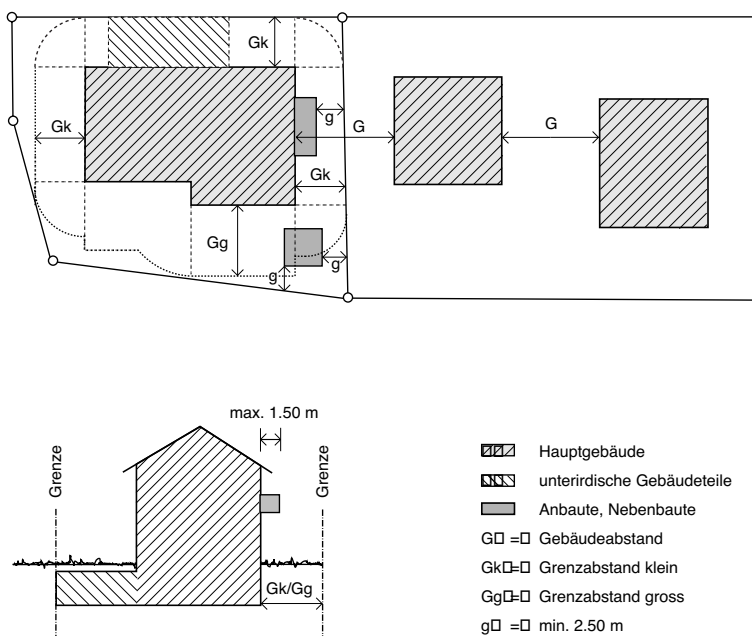
Art. 49

- 1 Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäuelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäuelänge.
- 2 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.



Grenz- und Gebäudeabstand**Art. 50**

- 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird von der Hauptwohnseite gemessen. Der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Gebäudeseiten.
- 2 Die Grenzabstände können von Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.
- 3 Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.



- 4 Auskragende 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.

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, 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 im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Freihaltezone**Art. 53**

- 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.

Naturschutzzone**Art. 54**

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Be- und Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Ausgenommen sind Massnahmen zur ökologischen Aufwertung oder Wiederherstellung (Revitalisierung).
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- 5 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Landschaftsschutzzone**Art. 55**

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.

- 3 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammkulturen innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hochstammkulturen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 56

- 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. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quellfassungen detaillierte Schutzzonepläne 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.

Gefahrenzone

Art. 57

- 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. 58

- 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.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 59

- 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

Schutzbereich

Art. 60

- 1 Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit vollständig geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.
- 2 Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und Aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- 3 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.
- 4 Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

Schützenswerte Bauten

Art. 61

- 1 Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Einzelbauten und Anlagen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Schützenswerte Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äussern Erscheinung möglich.
- 3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen.

Erhaltungsbereich

Art. 62

- 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. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äussern Erscheinung möglich. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.
- 3 Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen und durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Art. 63

- 1 Als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Baugruppen, Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich.

Anpassungsbereich**Art. 64**

- 1 Als Anpassungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.
- 3 Bauvorhaben im Anpassungsbereich sind in der Regel durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Erneuerungsbereich**Art. 65**

- 1 Als Erneuerungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit überaltertem Baubestand oder schlechter Ausnützung, in denen die Siedlung objektbezogen oder gebietsbezogen nach einer vorgegebenen Überbauungsstruktur zu erneuern und gegebenenfalls zu verdichten ist.
- 2 Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Bauten sind in bezug auf Lage, äussere Abmessungen und Geschosszahl nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes zu erstellen. Für das Mass der Ausnützung und die Gestaltung der Bauten und ihrer Aussenräume gelten die Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes. Nutzungsart und Störungsgrad von Betrieben richten sich nach der Zonenordnung.
- 3 Bauvorhaben im Erneuerungsbereich sind durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Sofern die Erschliessung, die Eigentumsverhältnisse oder besondere gestalterische Interessen es erfordern, leitet die Baubehörde von Amtes wegen oder auf Antrag einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Quartierplanung ein.

Wichtige Baukörper**Art.66**

- 1 Wichtige Baukörper sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Umbau ist auf die Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Ein Abbruch kann ganz oder teilweise gestattet werden, wenn ein wichtiger Baukörper in einem schlechten, nicht zumutbaren oder nicht verantwortbaren baulichen Zustand ist und sich ein Neubau bezüglich Einfügung architektonischer Qualität auszeichnet.

5. ERSCHLIESSUNG**5.1. ALLGEMEINES****Grund- und Groberschliessung****Art. 67**

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.
- 3 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.

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

Feinerschliessung

Art. 68

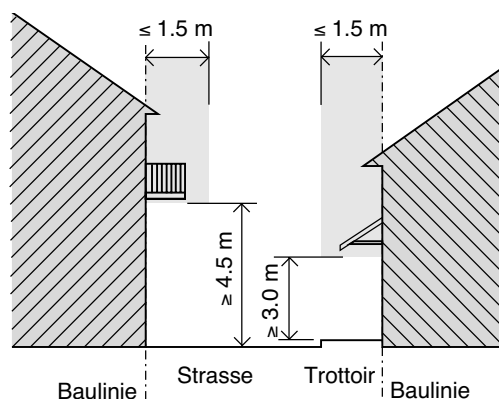
- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.
- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

5.2. PROJEKTIERUNG, AUSFÜHRUNG

Baulinien, Niveaulinien

Art. 69

- 1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- 3 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektieter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.



Generelle Projekte und Bauprojekte**Art. 70**

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Verfahren**Art. 71**

- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte 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 den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten 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 betreffen den Planungsmassnahme.

AUSFÜHRUNG**a) Öffentliche Erschliessungsanlagen****Art. 72**

- 1 Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

b) Private Erschliessungsanlagen**Art. 73**

- 1 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

5.3. FINANZIERUNG

5.3.1. ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

5.3.1.1. ALLGEMEINES

Erschliessungsabgaben

Art. 74

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Mehrwertbeiträge (Vorzugslasten) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung.
- 3 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

Abgabepflicht

Art. 75

- 1 Die Erschliessungsabgaben sind grundsätzlich von den Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
- 2 Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über.

Gesetzliches Pfandrecht

Art. 76

- 1 Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff EGzZGB.
- 2 Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechtes nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den betroffenen Pfandeigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.
- 3 Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst die Baubehörde vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EGzZGB die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechtes gemäss Art. 133 EGzZGB bleibt vorbehalten.

5.3.1.2. EINMALIGE ABGABEN

Mehrwertbeiträge

Art. 77

- 1 Werden neue Verkehrsanlagen erstellt oder bestehende Anlagen erneuert, erhebt die Gemeinde Mehrwertbeiträge, soweit Grundeigentümern aus dem Bau oder der Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 2 Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

		Gemeindeanteil	Privatanteil
Verkehrsanlagen:	- Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %
	- Feinererschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes, sind sämtliche Erschliessungskosten von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen.

- 2 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Mehrwertbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In andern Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

III QUARTIERPLANUNG

1. QUARTIERPLAN

Quartierplan

Art. 78

- 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 Quartierversorgungspläne erlassen werden.
- 3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

Quartierplanbestimmungen

Art. 79

- 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 Quartierplanbeteiligten.
- 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. 80**

- 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 Baukuben, 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:
 1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 3. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Quartierschliessungsplan**Art. 81**

- 1 Der Quartierschliessungsplan 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 Quartierschliessungsplan 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 Quartierschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

QUARTIERERSCHLIESSUNG**a) Erstellung****Art. 82**

- 1 Anlagen der Quartierschliessung, 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 Quartierschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

b) Finanzierung**Art. 83**

- 1 Die Kosten der Quartierschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.
- 2 Der Kostenverteiler ist nach den für die Mehrwertbeiträge 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 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

Quartierausstattung

Art. 84

- 1 Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan 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 Quartierplanbeteiligten, können diese zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Die Kostenanteile sind im Kostenverteiler festzulegen.

2. BAULANDUMLEGUNG

Baulandumlegung

Art. 85

- 1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.
- 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 Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Alter Bestand

Art. 86

- 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. 87

- 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. 88

- 1 Grundeigentümer erhalten durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das sie in die Umlegung eingeworfen haben. 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 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 die Betroffenen zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 89

- 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 Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Wird kein neues Grundstück zugewiesen, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

Grenzbereinigung

Art. 90

- 1 Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Beteiligten daraus 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. 91

- 1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.
- 2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den Betroffenen 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. 92

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.
- 2 Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten 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 zuständigen 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. 93

- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor 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 Quartierplanbeteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass

Art. 94

- 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 Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, 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. 95

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte 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 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

Aufhebung oder Abänderung

Art. 96

- 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 geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht
- 3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Vorbehalt der Baubewilligung

Art. 97

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

IV BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baugesuch

Art. 98

- 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 und 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; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;

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. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. 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;
20. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und genaue Angaben über deren Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport etc.);
21. allfällige vertragliche Vereinbarungen 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 von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem 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. 99

- 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 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. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Art. 100

- 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 den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.
- 3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die dafür zuständige Behörde für die Durchführung der UVP.

Auflage, Publikation und Einsprache

Art. 101

- 1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht 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. 102

- 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 Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Baubewilligungen für Bauvorhaben in Erhaltungszonen sind ausserdem dem kantonalen Amt für Raumplanung mitzuteilen.
- 4 Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Baubeginn und Baufristen

Art. 103

- 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. 104**

- 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. 105**

- 1 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 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 den Betroffenen 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 Baukommission vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.
- 4 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.
- 5 Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

Gebühren**Art. 106**

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
- 2 Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Verantwortlichkeit****Art. 107**

- 1 Bauherrschaften, Architekten und Bauleiter sowie Unternehmer sind verantwortlich für
 - die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der 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.
- 2 Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen

Art. 108

- 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 die Täterin oder 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 andere 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 persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällen der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Art. 109

- 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 der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zu.

Rechtsmittel

Art. 110

- 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.

Inkrafttreten

Art. 111

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 13.2.2003

Der Präsident

Ein Mitglied des Gemeindevorstandes

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom (Protokoll Nr.)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Stichwortverzeichnis

Stichwort	Artikel
Abbruch	7, 45,98,103
Abgabepflicht	7 5
Abstellplätze	2 7 , 28, 29, 98
Abwasser	3 6 , 37, 67, 70, 98
Abzüge für den Gemeinbedarf	8 7
Alter Bestand	8 6
Anmerkung im Grundbuch.....	17, 50, 56, 69, 76, 94, 106
Anordnung	2 9
Anpassungsbereich	6 4
Antennen	16, 2 3
Anschlussgebühren.....	74, 76
Archäologiezone.....	5 8
Architektur	1 9
Aufhebung oder Abänderung.....	9 6
Auflage	6, 15, 17, 56, 57, 62, 71, 93, 1 0 1
Ausfahrten	25, 2 6
Ausnahmen.....	6 , 31
Bauabnahme	1 0 5
Bauamt	4, 10
Bauausführung, Änderung	83, 98, 1 0 4
Bauarbeiten	3 7 , 103
Baubeginn.....	28, 1 0 3
Baubehörde.....	4 , 6, 7, 17, 18, 35, 37, 71, 77, 85, 90-94, 98, 101-110
Bauberatung	5 , 19, 62-65, 106
Baubescheid.....	99, 1 0 2 , 104
Baubewilligung	1 6 , 17, 18, 28, 97, 103, 106-107
Baufristen.....	1 0 3
Baugespann	9 9 , 107
Baugestaltungslinien.....	13, 42
Baugesuch.....	10, 35, 9 8 , 99, 100, 111
Baukontrolle	1 0 5 , 107
Baulandumlegung	18, 78, 82, 8 5 , 88, 90, 94, 95
Baulinien	7, 14, 30, 33, 6 9 , 98
Baureife.....	1 8
Bauten ausserhalb der Bauzone	7, 16
Bauweise	42, 44, 4 5 , 4 6 , 49, 64
Bedingungen und Auflage, Revers.....	1 7
Behinderte	31
Benützung des öff. Grundes und Luftraums	39
Benützung des Privateigentums für öff. Zwecke	40
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	8 9
Beschwerdenmöglichkeit	15, 110
Besitzstandsgarantie	7
Bewilligungspflicht.....	2, 16, 98
Biotop.....	3, 9, 54
Dächer.....	2 0
Dachgestaltung	19
Dauerparkplätze.....	29
Denkmalpflege	60
Dorfzone	5, 26, 4 2

Einfriedungen	16, 21 , 98
Einsprache	71, 91, 93, 94, 101 , 102, 106
Emissionen	35, 37
Emissionserklärung	98
Empfindlichkeitsstufen	12, 34, 44
Energiehaushalt	33
Energienachweis	98
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	38, 63
Erhaltungsbereich	62
Erlass	94
Erneuerungsbereich	65
Erschliessung	11, 14, 18, 59, 65, 67 , 68, 70-75, 77-79, 81-85, 87, 110
Erschliessungsabgaben	74
Erschliessungsanlagen: Ausführung/Unterhalt	18, 71, 72 , 73 , 74 , 75, 77, 81, 83
Erschliessungsbeiträge	74, 77
Erschliessungsetappen	14
Erschliessungskosten	77, 79
Erstellung	82 , 92
Erhaltenswerte Bauten	63
Erhaltungsbereiche	3, 13, 62
Erhaltungszone	102
Ersatzabgabe	28
Ersatzmassnahme	109
Farbgebung	19, 98
Fahrnisbaute	16
Feinerschliessung	14, 68 , 72, 74
Finanzierung	83
Firsthöhe	7, 33, 42, 48 , 80
Forstwirtschaftszone	12, 52
Freihaltebereiche	13
Freihaltezone	53
Gartenbau	51
Gebäudeabstand	50
Gebäudehöhe	48 , 98
Gebäuelänge	33, 49 , 80
Gebühren	74, 76, 106
Gefahrenzonen	57 , 98
Gemeingebrauch	39, 73
Gemeinbedarf	87
Gemeinschaftsanlagen	68, 81, 87
Generelle Projekte und Bauprojekte	70 , 71
Genereller Erschliessungsplan	14
Genereller Gestaltungsplan	13
Geschlossene Bauweise	45
Gesetzliches Pfandrecht	76
Gestaltung	3, 5, 13, 15, 19 , 42, 51, 60-66, 70, 78-81, 110
Gestaltungsbereich	2
Gestaltungsrichtlinien	10
Gestaltungsvorschriften	10
Gewässerabstand	24
Gewässerschutz	16, 31, 56
Grenzabstand	21, 44, 50
Grenzbaurecht	45
Grenzbereinigung	78, 90 , 94, 95
Groberschliessung	14, 67 , 70, 72, 74, 77

Grunderschliessung	6 7
Grundnutzungen.....	12, 4 2, 4 3 , 59
Grundordnung.....	1 1 , 15, 79
Grundsatz	3 1
Grundwasser- und Quellschutzzone.....	5 6
Halboffene Bauweise	4 6
Hofstattrecht	7
Inkrafttreten	1 1 1
Inventare.....	9
Kernzone.....	5
Kiesgruben	16
Kulturobjekte	13, 38
Lagerplätze	16
Landschaftsschutzzone	5 5
Landwirtschaftszone	5 1
Mehrwertbeiträge	7 7
Naturobjekte.....	3, 9, 13, 38
Natur- und Heimatschutz.....	3
Naturschutzzone.....	5 4
Nebenbauten	20, 50
Neuzuteilung.....	87, 8 8 , 89
Niveaulinien	6 9 , 71
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraum.....	3 9
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	4 0
Nutzungsverlegungen.....	1 3
Öffentliche Bauten und Anlagen.....	20, 43
Öffentliche Auflage, Einsprache.....	9 3
Öffentliche Erschliessungsanlagen.....	7 2
Ortsbild.....	23, 24
Parkplätze	7, 16, 2 7 , 28, 29, 98
Parzellierung.....	4 7
Planungskosten.....	9 5
Planungszone.....	8 , 85
Private Erschliessungsanlagen	7 3
Profilierung	99, 100
Provisorische Bauten.....	16
Publikation	1 0 1
Quartierausstattung.....	78, 8 4
Quartiererschliessung	78, 79, 81, 8 2 , 83, 97
Quartiergestaltungsplan.....	45, 78, 79, 8 0 , 81, 84
Quartierplanbestimmungen	7 9
Quartierplanung	13, 42, 65, 77, 7 8 , 91, 95
Quartierplanpflicht.....	13
Quartierplanverfahren.....	68, 77, 80, 9 1
Quellschutzzone.....	5 6
Rechtsmittel	1 1 0
Reklamen.....	16
Reverse	17

Schallschutz	3 4
Schneefang	25
Schnurgerüst	105
Schutzbereiche	9, 13, 6 0
Schützenswerte Bauten	38, 6 1
Schutzverfügung.....	3
Sicherheit.....	2 5
Störungsgrad von Betrieben.....	4 1
Strafbestimmungen	1 0 8
Strassennamen	40
Terrainveränderungen	16, 2 2 , 54, 55, 80, 98
Übriges Gemeindegebiet.....	5 9
Umweltbelastung	3 5
Umweltverträglichkeitsprüfung.....	1 0 0
Unterhalt.....	3 8
Verantwortlichkeit	1 0 7
Verfahren.....	1 5 , 52, 68, 7 1 , 82, 9 1 , 95-97, 9 8 , 102, 104, 106
Versorgungsanlagen.....	16, 2 5 , 68, 69, 74, 78, 81, 105
Verkehrsanlagen	16, 2 5 , 69, 70, 74, 77
Vorbehalt der Baubewilligung	9 7
Vormerkungen.....	86, 89
Vorprüfung.....	98, 1 0 0
Waldabstand	2 4
Wanderwege	67
Wertausgleich	8 8
Werkleitungen	3 0
Wichtige Baukörper	6 6
Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes.....	22, 1 0 9
Wohnhygiene	3 2
Wohnwagen.....	16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	20, 4 3
Zonenplan	3, 11, 1 2 , 15, 24, 34, 52, 110
Zonenschema	34, 41, 4 4 , 45, 49, 50
Zu- und Ausfahrten	2 6
Zweck.....	1