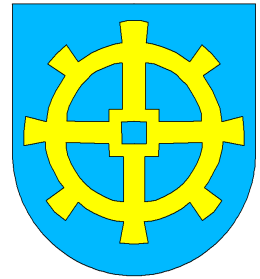


Gemeinde Molinis



BAUGESETZ

Hinweis Abkürzungen

KRG = Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

KRVO = Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I <u>Allgemeines</u>	
Zweck	1
Geltungsbereich	2
Natur- und Heimatschutz	3
Baubehörde	4
Ausnahmen	5
Planungszone	6
Bestandesgarantie (Hofstattrecht)	7
 II <u>Richtplanung</u>	
Richtplan	8
Siedlungsinventar	9
 III <u>Grundordnung</u>	
<u>1. Allgemeines</u>	
Grundordnung	10
Zonenplan	11
Genereller Gestaltungsplan	12
Genereller Erschliessungsplan	13
Verfahren	14
<u>2. Bauvorschriften</u>	
<u>2.1. Bauvoraussetzungen</u>	
Baubewilligung	15
Bedingungen und Auflagen, Revers	16
Baureife	17
<u>2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen</u>	
Architektur	18
Dächer	19
Einfriedungen	20
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	21
Reklamen und Hinweistafeln	22
Antennen	23
Waldabstand, Gewässerabstand	24
<u>2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen</u>	
Sicherheit	25
Zu- und Ausfahrten	26
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
a) Pflichtparkplätze	27
b) Ersatzabgabe	28

Werkleitungen	29
---------------	----

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen	
a) Grundsatz	30
b) Wohnhygiene	31
c) Energiehaushalt	32
d) Schallschutz	33
e) Umweltbelastung	34
Abwasser	35
Bauarbeiten	36
Unterhalt	37

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	38
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	39

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Hauptwohnungsanteile	40
Störungsgrad von Betrieben	41

3.1.2. Zonenarten

Dorfzone	42
Wohnzone	43
Gewerbezone	44
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	45

3.1.3. Zonenordnung

Zonenschema	46
Ausnützungsziffer	47
Nutzungsübertragung und Parzellierung	48
Gebäude- und Firsthöhe	49
Gebäudelänge	50
Grenz- und Gebäudeabstand	51

3.2. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone	52
Forstwirtschaftszone	53
Freihaltezone	54
Naturschutzzone	55
Landschaftsschutzzone	56
Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden	56a

Wildruhezone	57
Grundwasser- und Quellschutzzone	58
Gefahrenzone	59
Materialablagerungszone	60
Übriges Gemeindegebiet	61

4. Gestaltung

Schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Bauten	62
Erhaltenswerte Mauern	63
Erhaltenswerte Obstbaumkulturen, Hecken und Feldgehölze	64
Freihaltebereich	65
Baugestaltungslinien	66
Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte	67

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Grund- und Groberschliessung	68
Feinerschliessung	69
Erschliessungsetappen	70

5.2. Projektierung, Ausführung

Baulinien, Niveaulinien	71
Generelle Projekte und Bauprojekte	72
Verfahren	73
Ausführung	
a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	74
b) Private Erschliessungsanlagen	75

5.3. Finanzierung

Öffentliche Erschliessungsanlagen	76
Grundeigentümerbeiträge	77
Anschlussgebühren	78
Besondere Anschlussgebühren	79
Benutzungsgebühren	80
Private Erschliessungsanlagen	81

IV Quartierplanung

1. Quartierplan

Quartierplan	82
Quartierplanbestimmungen	83
Quartiergestaltungsplan	84
Quartiererschliessungsplan	85
Quartiererschliessung	
a) Erstellung	86
b) Finanzierung	87

2. Baulandumlegung

Baulandumlegung	88
Alter Bestand	89
Abzüge für den Gemeinbedarf	90
Neuzuteilung, Wertausgleich	91
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	92
Grenzbereinigung	93

3. Quartierplanverfahren

Einleitung	94
Erstellung	95
Öffentliche Auflage, Einsprache	96
Erlass	97
Planungskosten	98
Aufhebung oder Abänderung	99
Vorbehalt der Baubewilligung	100

V Baubewilligungsverfahren

Baugesuch	101
Baugespann	102
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	103
Auflage, Publikation und Einsprache	104
Baubescheid	105
Baubeginn und Baufristen	106
Bauausführung, Änderungen	107
Baukontrollen, Bauabnahme	108
Gebühren	109

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit	110
Strafbestimmungen	111
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	112
Rechtsmittel	113
Inkrafttreten	114

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 Bauten und Anlagen.

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 Schutzzonen, 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 Die 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 Beraterinnen und Berater bezeichnen.

* Gemäss Gemeindeversammlung vom 26. August 2009 / RB Nr. 477 vom 25. Mai 2010

Ausnahmen Art. 5
(siehe Art. 82 KRG)

Planungszone	Art. 6
(siehe Art. 21 KRG)	

Bestandesgarantie (Hofstattrecht)	Art. 7
(siehe Art. 81 KRG)	

¹ Der Weiterbestand bestehender Bauten, die in Widerspruch zu den neuen Vorschriften stehen, ist unter dem Vorbehalt der Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes gewährleistet.

² In der Dorfzone dürfen zerstörte oder abgebrochene Bauten unter dem Vorbehalt von Baulinien und der Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützung, die Gebäudeabmessungen und die Abstandsvorschriften im gleichen Umfang wieder aufgebaut werden. Dabei darf die bisherige Nutzungsart beibehalten werden. Eine Anpassung an die in der betreffenden Zone vorgeschriebene Nutzungsart ist zulässig.

³ Ein Anspruch auf eine Behandlung im Sinne von Abs. 2 besteht nur, sofern die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von zwei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

II RICHTPLANUNG

Richtplan	Art. 8

¹ Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.

² Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

³ Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Interessierte bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

- ¹ Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- ² Das Siedlungsinventar bildet die Grundlage für den Erlass von Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan. Es steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- ³ Das Siedlungsinventar ist regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

III GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Grundordnung Art. 10
(siehe Art. 22 KRG)

Zonenplan Art. 11

- 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. 12

- ¹ Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- ² Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die schützenswerten, zu erhaltenden und erhaltenswerten Bauten, die erhaltenswerten Mauern, die Freihaltebereiche 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 Bau- und Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

Genereller Erschliessungsplan

Art. 13

- 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.
- ⁵ Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet Bereiche für die Variantenabfahrten.*

*Gemeindeversammlungen vom 25. September 2008 / RB Nr. 477 vom 25. Mai 2010

Verfahren

Art. 14

(siehe Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 -15 KRVO)

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 15

(siehe Art. 86 KRG und Art. 40 KRVO)

- ¹ 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.

Hinweis:

Nach Art. 87 Abs. 1 KRG erfordern Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen eine „BAB-Bewilligung“. Zuständig für die Erteilung ist die „BAB-Behörde“ (siehe Art. 87 Abs. 2 KRG).

- ¹ 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.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

- ¹ Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind bei Bedarf unter Beizug eines sachkundigen Beraters oder einer Beraterin zu überarbeiten.

- ¹ Die Gestaltung der Dächer hat sich – unter Berücksichtigung neuer Baumaterialien an der gewachsenen Dachlandschaft bezüglich Formen und Farben zu orientieren.*
- ² Es sind nur Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 20°-30° a. T. gestattet. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie bei An- und Nebengebäuden kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.
- ³ Dachaufbauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf 1/4 der Länge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten dürfen einzeln eine maximale Breite von 1.50 m aufweisen. Die Höhe von Dachaufbauten darf 1/3 der Dachhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
- ⁴ Dachflächenfenster sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Die Max. Glasfläche von einzelnen Dachflächenfenstern darf höchstens 0.7 m² betragen.

*Gemäss Gemeindeversammlung vom 26. August 2009 / RB Nr. 477 vom 25. Mai 2010

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

² Mobile Weidezäune sind in der Zeit zwischen 1. Dezember und 31. März zu entfernen.

³ 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.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 21

¹ Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

² Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

³ Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 22

¹ Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.

² Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Antennen

Art. 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 die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 24

(siehe Art. 78 KRG)

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Sicherheit

Art. 25

- ¹ Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer 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 Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 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 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- ² Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 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 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

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

² Es sind bereitzustellen bei

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Wohnbauten | 1 Platz pro Wohnung bis 130 m ²
Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze |
| - Bürobauten/Gewerbebauten | 1 Platz pro 60 m ² Bruttogeschossfläche |
| - Verkaufslokale | 1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche |
| - Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 3 Fremdenbetten |
| - Restaurants
(Speisesäle) | 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotel-
speisesäle) |

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

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 Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

² Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 3000.--. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. Oktober 1998 von 111.4 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.

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. 30

(siehe Art. 79 Abs. 1 und 2 / 80 KRG)

¹ Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen.

² 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, zu erhaltenden und erhaltenen Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

b) Wohnhygiene

Art. 31

¹ Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen und natürlich belichtet sein.

² Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

c) Energiehaushalt

Art. 32

(siehe Art. 82/3 KRG)

¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

d) Schallschutz

Art. 33

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. 34

- 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. 35

- 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.

- 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.

(siehe Art. 73 Abs. 3 und 79 Abs. 4 KRG)

- ¹ Schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Unterhaltspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet.

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- 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.

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

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Hauptwohnungsanteile

Art. 40

- ¹ Werden durch Neu- oder Umbau neue Wohnungen erstellt, dürfen die im Zonenschema festgelegten Anteile ausschliesslich als Hauptwohnungen genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche nur als Hauptwohnung zu nutzen.
- ² Als Hauptwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.
- ³ Hauptwohnungsanteile werden in Prozenten der Bruttogeschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.
- ⁴ Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen erstellt wird.
- ⁵ Stirbt die Eigentümerin oder der Eigentümer einer Hauptwohnung, sind die gesetzlichen Erben und Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Hauptwohnungen gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

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 sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- ² In der Dorfzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- ³ Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen.

Wohnzone	Art. 43
----------	---------

- ¹ Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.

Gewerbezone	Art. 44
-------------	---------

- ¹ Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt.
- ² Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 45
---	---------

- 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. 46

- ¹ Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- ² Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- ³ Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und 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.

	Max. Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Max. Gebäudelänge (m)	Min. Grenzabstand gross (m)	Min. Grenzabstand klein (m)	Min. Hauptwohnungsanteile (%)	Störungsgrad ²⁾	Empfindlichkeitsstufe nach LSV ³⁾
Dorfzone	Art. 42	10.7 ¹⁾	13.7 ¹⁾	Art. 42	2.5	2.5	75	2	III
Wohnzone	0.5	8.0	11.0	16	5.0	2.5	75	1	II
Gewerbezone		10.7	13.7	30	5.0	5.0		2	III
Zone öff. Bauten u. Anlagen	Art. 45				2.5			1	II

- ¹⁾ Ein Anspruch auf die Höchstmasse besteht nicht, wenn gestalterische Gründe dagegen sprechen.
- ²⁾ Störungsgrade (siehe. Art. 41):
1 = nicht störend
2 = mässig störend
3 = stark störend
- ³⁾ LSV = Lärmschutzverordnung

Ausnützungsziffer

Art. 47

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

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

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

- ² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebengebäuden einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- ³ Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- ⁴ Nicht angerechnet werden:
 1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- ⁵ Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.
- ⁶ Bei Neubauten, welche die gemäss Zonenschema zulässige AZ um mehr als 20 % unterschreiten, muss im Baugesuch der Nachweis der späteren Nutzungsmöglichkeit für die restliche AZ erbracht werden

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 48

- ¹ Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- ² Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

- ³ Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 49

- ¹ Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens längs der Umfassungswand und dem höchstgelegenen Schnittpunkt von Umfassungswand und Dachfläche. Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.
- ² Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens und dem höchstgelegenen Punkt des geneigten Daches.
- ³ Bei Abgrabungen von mehr als 1/3 der Fassadenlänge wird vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.

Gebäudelänge

Art. 50

- ¹ Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
- ² Eingeschossige An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 51

(siehe Art. 75 – 77 KRG und Art. 37 KRVO)

- ¹ Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt jedoch der kleine und grosse Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m.
- ² Zur Bestimmung des grossen Grenzabstandes ist in erster Linie die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend. Lässt sich daraus die Hauptfassade nicht ermitteln, ist die Stellung der Nachbargebäude sowie die topografische Lage zu berücksichtigen.
- ⁵ Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.00 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

3.2. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

Art. 52

- 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 Mitarbeiterinnen und 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. 53

- 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 Bauzonen.

Freihaltezone

Art. 54

- ¹ Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen 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. 55

- ¹ Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- ² In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

- 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. 56

- 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.

*Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden

Art. 56 a

- ¹ Die Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden umfasst Flächen, in denen die Qualität und Ausdehnung der Trockenwiesen und -weiden erhalten werden soll.
- ² Innerhalb der Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

- ³ Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

*Gemeindeversammlungen vom 25. September 2008 / RB Nr. 477 vom 25. Mai 2010

Wildruhezone

Art. 57

- ¹ Die Wildruhezone schützt die Lebensräume von Wildtieren und dient der ungestörten Entfaltung der Fauna.
- ² In der Wildruhezone ist jedes Begehen und Befahren abseits der markierten Wege vom 20. Dezember bis 15. April untersagt. Das Skifahren innerhalb der im Generalen Erschliessungsplan bezeichneten Bereiche für Variantenabfahrten, Not- und Rettungsmassnahmen sowie forstwirtschaftliche Nutzungen sind gestattet.*
- ³ Verstösse gegen das obengenannte Verbot werden nach den Strafbestimmungen dieses Baugesetzes geahndet.

*Gemeindeversammlungen vom 25. September 2008 / RB Nr. 477 vom 25. Mai 2010

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 58

- ¹ Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- ² Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. 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. 59

(siehe Art. 38 KRG)

Materialablagerungszone

Art. 60

- ¹ Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- ² Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungs-

geländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

- ³ Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umweltschutz für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial dienen.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 61

- 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

Schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Bauten

Art. 62

- ¹ Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Schützenswerte Bauten sind integral zu erhalten. Sie dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- ² Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Erhaltenswerte Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- ³ Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan traditionelle Bauten, die wegen ihrer Stellung und Form von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Erhaltenswerte Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Die Baubehörde kann den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.

- ⁴ Neubauten im Bereiche von schützenswerter, zu erhaltender und erhaltenswerter Bauten können gestattet werden, wenn die Gruppe durch den Neubau sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.

Erhaltenswerte Mauern

Art. 63

- ¹ Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer instand zu halten.
- ² Die Baubehörde kann unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern bewilligen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Erhaltenswerte Obstbaumkulturen, Hecken- und Feldgehölze

Art. 64

- ¹ Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Obstbaumkulturen, Hecken und Feldgehölze dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Sie sind vom Eigentümer zu erhalten und zu pflegen.
- ² Die Baubehörde kann die Entfernung einzelner Bäume von erhaltenswerten Hochstammkulturen bewilligen, sofern geeigneter Realersatz im gleichen Gebiet geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die teilweise Entfernung von erhaltenswerten Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Freihaltebereich

Art. 65

- ¹ Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- ² Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuser mit einer max. Gebäudegrundfläche von 9 m² zulassen.

Baugestaltungslinien

Art. 66

- ¹ Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- ² Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- ³ Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte

Art. 67

- ¹ Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- ² Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Grund- und Groberschliessung

Art. 68

- 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 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. 69

- 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 Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- ² Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- ³ Eigentümerinnen und 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.

- ¹ Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.
- ² Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
- ³ Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

5.2. Projektierung, Ausführung

- 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 projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

- 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.

(Bau- und Niveaulinien siehe Art. 57 KRG)

- ¹ Generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 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. Die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

Ausführung

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 74

- 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

b) Private Erschliessungsanlagen

Art. 75

- ¹ Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und 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

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 76

- ¹ Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- ² Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung).
- ³ Anschlussgebühren werden erhoben für Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbehandlung).
- ⁴ Benutzungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Auslagen der Gemeinde für den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung.

Grundeigentümerbeiträge

Art. 77

(siehe Art. 22 – 27 KRVO)

- ¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben an die Kosten der von der Gemeinde erstellten Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

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

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.

- ³ Beitragspflichtig sind die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer/innen, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer/innen, bei Baurechtsverhältnissen die

Bauberechtigten beitragspflichtig. Wird die Liegenschaft später veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller noch ausstehender Beiträge auf die Erwerberin bzw. den Erwerber über.

Anschlussgebühren

Art. 78

- ¹ Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen der Gemeinde angeschlossen werden, sowie bei nachträglichen baulichen Veränderungen ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen.
- ² Die Anschlussgebühren werden in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung in einem separaten Tarif festgelegt.
- ³ Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20%, ist eine Nachzahlung zu leisten. Diese wird auf dem diesen Satz übersteigenden Mehrwert berechnet.
- ⁴ Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen, sind die Gebühren nach den Vorschriften für Neubauten zu veranlagern. Früher geleistete Anschlussgebühren sind anzurechnen.
- ⁵ Gebührenpflichtig sind die bei Baubeginn bzw. beim Anschluss der Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer/innen, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer/innen, bei Baurechtsverhältnissen die Bauberechtigten gebührenpflichtig. Wird die Liegenschaft nach Eintritt der Gebührenpflicht veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Gebühren auf die Erwerberin bzw. den Erwerber über.
- ⁶ Die Anschlussgebühren werden nach den Vorschriften der Erschliessungsreglemente veranlagt und bezogen.

Besondere Anschlussgebühren

Art. 79

- ¹ Für neue Versorgungsanlagen sowie für notwendige Erneuerungen können durch Gemeindebeschluss besondere Anschlussgebühren von allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erhoben werden, die aus den Anlagen Nutzen ziehen.
- ² Einmalige Löschwassergebühren werden erhoben für Neubauten, die nicht an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen werden, jedoch im Bereich der öffentlichen Hydrantenanlage liegen sowie für bestehende Bauten ohne Wasseranschluss, die bei Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten. Die Löschwassergebühr wird in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung festgelegt.
- ³ Für die besondern Anschlussgebühren gelten im übrigen sinngemäss die Vorschriften über die Anschlussgebühren.

- ¹ Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen angeschlossenen Grundstücke haben jährlich wiederkehrende Wasser- und Abwassertaxen zu bezahlen. Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden jährlich wiederkehrende Abfallgebühren erhoben.
- ² Die Wasser- und Abwassertaxen sowie die Abfallgebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr und einer nach dem tatsächlichen Verbrauch berechneten Verbrauchsgebühr. Die Höhe der Gebühren werden in einem besondern von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- ³ Gebührenpflichtig sind die im Zeitpunkt der Rechnungsstellung im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer/innen, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer/innen, bei Baurechtsverhältnissen die Bauberechtigten gebührenpflichtig. Wird die Liegenschaft nach Eintritt der Rechnungsstellung veräußert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Gebühren auf die Erwerberin bzw. den Erwerber über.
- ⁴ Die Benutzungsgebühren werden nach den Vorschriften der Erschliessungsreglemente veranlagt und bezogen.

- ¹ Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- ² Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- ³ Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- ⁴ Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt,oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

IV QUARTIERPLANUNG

(Quartierplanung und Baulandumlegung siehe: Art. 51 – 54 und 65 – 71 KRG sowie Art. 16 – 21 und Art. 28 – 35 KRVO)

Quartiergestaltungsplan

Art. 84

¹ Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhalten- den Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Bauku- ben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und unterein- ander, 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 wer- den.
2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

² Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezo- gen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

V Baubewilligungsverfahren

(Siehe sind für

- das Baubewilligungsverfahren Art. 86 – 96 KRG und Art. 41 – 51 KRVO;
- für die Koordination Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO und
- für die Baukontrollen Art. 60 – 61 KRVO)

Baugesuch

Art. 101

(siehe Art. 89 Abs. 3 und Art. 42 Abs. 4 KRVO)

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 Ausnützungsziffer und 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 voraussichtlichen 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. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besondern Fällen.

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit	Art. 110
(siehe Art. 93 KRG)	

Strafbestimmungen	Art. 111
(siehe Art. 95 KRG)	

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	Art. 112
(siehe Art. 94 KRG)	

Rechtsmittel	Art. 113
(siehe Art. 100 – 104 KRG)	

¹ 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.

² Verfügungen und Anordnungen der Gemeindevorstand oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

- 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 12. Juli 1999 / 7. Januar 2000

Der Präsident: sig. Chr. Jäger

Der Aktuar:

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 29. Februar 2000 (Protokoll Nr. 325)

Namens der Regierung

Der Präsident: sig. Dr. P. Aliesch

Der Kanzleidirektor: sig. Lic. iur. W. Frizzoni

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 25. September 2008 und 26. August 2009

Der Präsident: sig. B. Jäger

Der Aktuar:

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 25. Mai 2010 (Protokoll Nr. 477)

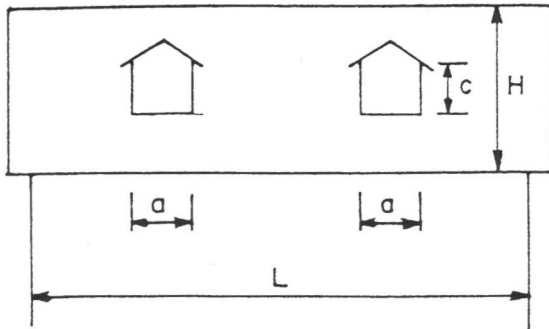
Namens der Regierung

Der Präsident: sig. C. Lardi

Der Kanzleidirektor: sig. Dr. C. Riesen

Anhang zum Baugesetz

Dächer (Art. 19)



L = Fassadenlänge

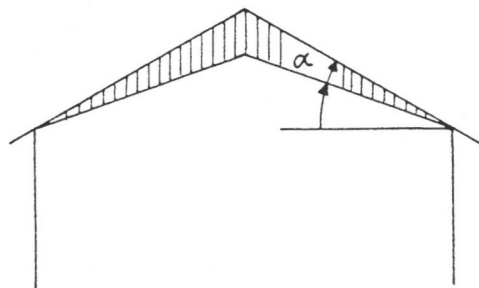
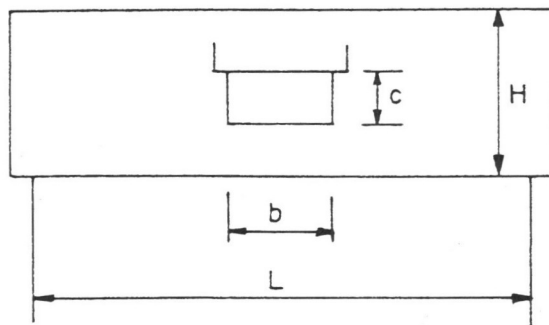
$a+a \leq 1/4 L$

$b \leq 1/4 L$

$a, b \leq 1.50 \text{ m}$

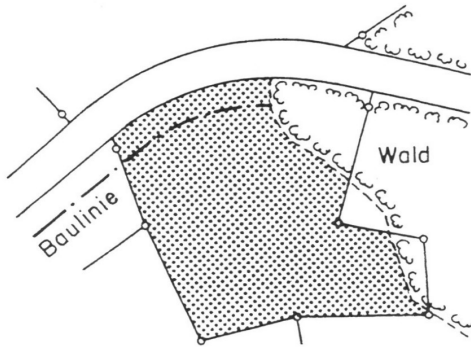
H = Dachhöhe

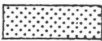
$c \leq 1/3 H$

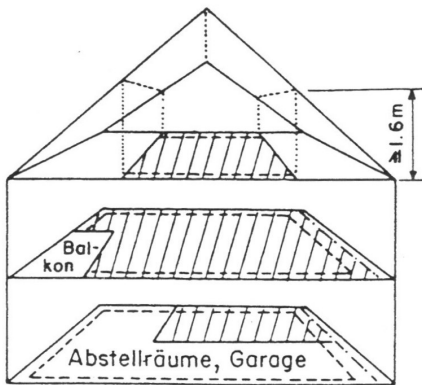


$\alpha \leq 20^\circ - 30^\circ \text{ a. T.}$

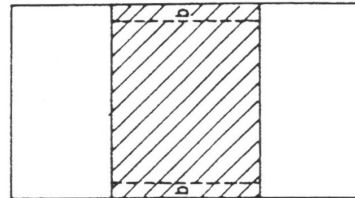
Ausnutzungsziffer (Art. 47)



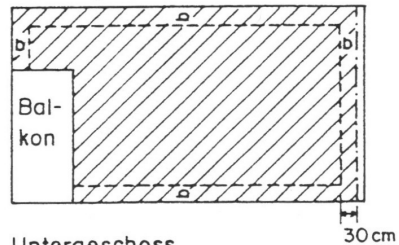
 = anrechenbare Grundstücksfläche



Dachgeschoss



Normalgeschoss



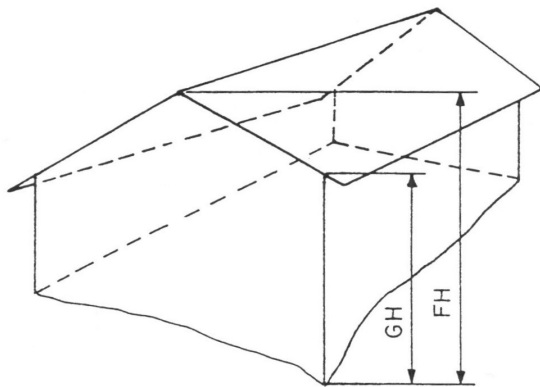
Untergeschoss



 = anrechenbare Bruttogeschossfläche

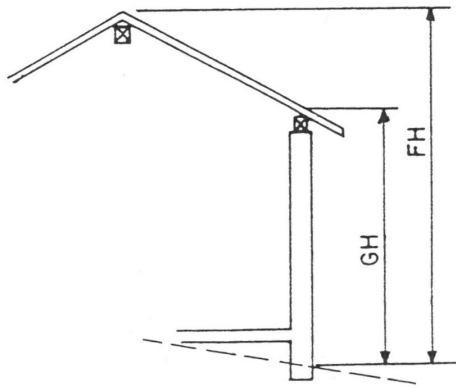
b = Mauer-, Wandquerschnitt
wenn $b > 30 \text{ cm}$: Innenseite + 30 cm

Gebäude- und Firsthöhe (Art. 49)

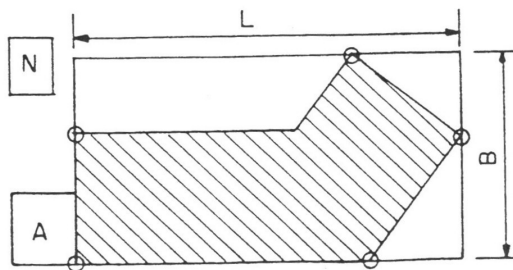


GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe



Gebäudelänge (Art. 50)



L = massgebende Gebäudelänge

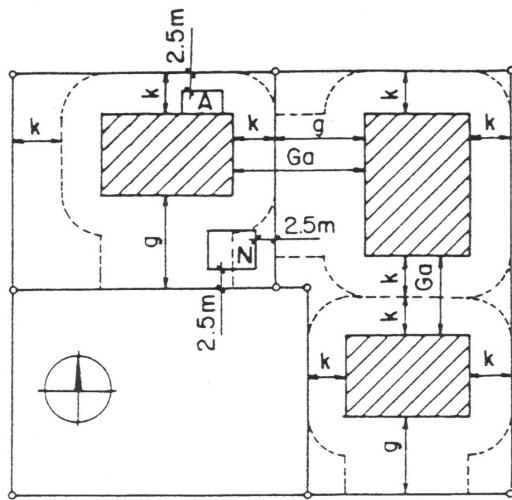
B = Gebäudebreite

LxB = kleinstes umschreibendes
Rechteck

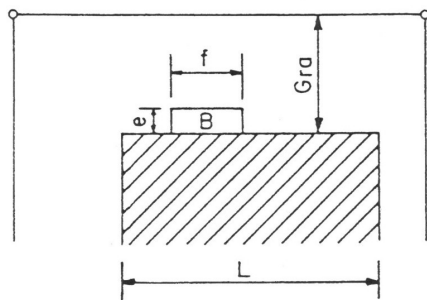
A = Anbau

N = Nebenzubau

Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 51)



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



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

$$e \leq 1.50 \text{ m}$$

$$f \leq \frac{2}{5} L$$