

MUSTERBAUGESETZ

FÜR

BÜNDNER GEMEINDEN

mit beispielhaften Regelungsmöglichkeiten für Planinhalte
(Grundordnung) und zum Bau- und Planungswesen

(MBauG 07)

Fassung Nr. 6 vom 13. Dezember 2006

VORWORT

Im März 1970 gab die Bündner Vereinigung für Raumplanung (neu Bündner Vereinigung für Raumentwicklung, BVR) das erste Musterbaugesetz für bündnerische Gemeinden heraus. Seither wurde das Musterbaugesetz aufgrund der Gesetzesänderungen auf Stufe Bund und Kanton mehrere Male revidiert. Die nun vorliegende neuste Fassung des Musterbaugesetzes 2007 (MBauG 2007) trägt der neuen, in den Jahren 2004 und 2005 erlassenen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Rechnung. Ebenfalls berücksichtigt ist die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Der Kanton Graubünden hat beschlossen, diesen Schritt nun ebenfalls zu vollziehen. Die Abweichungen zum bisher geltenden Musterbaugesetz 99 der BVR sind erheblich und verlangen von den Benutzerinnen und Benutzern eine Loslösung vom bisherigen Mustererlass und teilweise auch von den gewohnten Begriffen und Messweisen. Im Aufbau lehnt sich der konsolidierte Entwurf des MBauG 2007 an die Systematik des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der neuen kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) an. Dies erschien den Verfassern wichtig, da zahlreiche neue kantonale Bestimmungen für die Gemeinden unmittelbar anwendbar sind. Im Sinne einer Arbeitshilfe sind das KRG und die KRVO auszugsweise in den Anhängen II und III angefügt. Im Anhang I sind die Begriffe gemäss IVHB mit Erläuterungen angefügt. Bis sie den AnwenderInnen geläufig sind, können sie aufgrund der Verweise im Text dort nachgelesen werden. Künftig sind neben den kommunalen Erlassen immer auch kantonale Gesetze und Verordnungen bei der Behandlung von Bau- und Planungsfragen zu konsultieren. Mit dem umfassenden Stichwortverzeichnis soll die Handhabung der verschiedenen Erlasse weiter vereinfacht werden.

Das neue Musterbaugesetz musste weitgehend ohne Anwendungs- und Auslegungspraxis zu den neuen kantonalen Bestimmungen erarbeitet werden. Eine erneute Bereinigung der vorliegenden Fassung wird deshalb unabdingbar sein. Es ist vorgesehen, den vorliegenden Mustererlass in den nächsten 2 Jahren periodisch aufgrund neuer Erkenntnisse der juristischen Auslegung und in der praktischen Anwendung nachzuführen. Die BVR wird die aktuelle Ausgabe des Musterbaugesetzes jeweils auf ihrer Homepage (www.bvr.ch) publizieren. Aus diesem und andern Gründen wird vorläufig auf eine gedruckte und gebundene Ausgabe verzichtet. Das neue MBauG 07 soll einfach zugänglich und für jedermann nutzbar sein. Eine doc und eine pdf-Version der jeweils aktuellen Fassung kann zu diesem Zweck von der Homepage der BVR heruntergeladen werden. Die BVR freut sich über konstruktive Kritik und Hinweise im Hinblick auf die nächste Überarbeitung.

Wesentliche Anliegen der Totalrevision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung waren insbesondere eine Vergrößerung der Flexibilität der Gemeinden im Umgang mit den Planungsinstrumenten, eine Erweiterung der Handlungsspielräume der Gemeinden in der Nutzungsplanung sowie – speziell wichtig – eine Vereinfachung und Beschleunigung der verschiedenen Planungs- und Bewilligungsverfahren. Die BVR trägt mit dem vorliegenden neuen MBauG 2007 diesen Zielsetzungen Rechnung.

Eine spezielle Herausforderung bildet die beschlossene Einführung der einheitlichen Begriffe und Messweisen der IVHB. Deren Übernahme bedeutet auch eine geringfügige Revision von KRG und KRVO zu diesem Bereich. Das MBauG 07 nimmt diese notwendige Revision soweit vorweg, als Missverständnisse und Widersprüche ausgeschlossen werden müssen. Eine Bereinigung erfolgt, sobald die Revision des übergeordneten Rechts abgeschlossen ist. Die Anwendung der einheitlichen Begriffe ist vor allem eine Sache des Lernens, der Gewöhnung und der Akzeptanz. Hier sind alle Bau- und Planungsfachleute gleichermassen gefordert.

Parallel aber phasenverschoben zum MBauG 07 wurden auch die Mustererschliessungsreglemente der BVR der neuen Raumplanungsgesetzgebung und dem neuen MBauG 07 angepasst. Dabei wurde entschieden, dass die Bestimmungen zur Verkehrserschliessung direkt ins MBauG 07 integriert werden und dass zukünftig nur noch die 3 Erschliessungsreglemente zu den Erschliessungsbereichen Wasser, Abwasser und Abfall als separate Erlasse angeboten werden.

Wo das übergeordnete Recht Regelungen im Baugesetz ausdrücklich vorschreibt und wo aus Sicht BVR auf eine kommunale Bestimmung nicht verzichtet werden kann, wird dies durch eine gelbe Markierung im Text verdeutlicht. Es sind dies ca. 35 Artikel. Hinzu kommen verschiedene Bestimmungen, die von den Gemeinden je nach den örtlichen Verhältnissen benötigt werden. Einige Musterartikel enthalten Variantenvorschläge, vor allem dort, wo das übergeordnete Recht mehrere Möglichkeiten ausdrücklich zulässt. Mit gezielten Kommentaren werden zudem Überlegungen, Hintergründe und Rahmenbedingungen zu einzelnen Bestimmungen aufgezeigt. Auch hier wird eine laufende Ergänzung und Überarbeitung stattfinden.

Das MBauG zeigt den Gemeinden eine möglichst breite Palette von Regelungsmöglichkeiten auf. Es ist Sache der Gemeinden, den Spielraum sinnvoll zu nutzen und die von ihnen zu erarbeitenden Baugesetze den jeweiligen örtlichen Verhältnisse anzupassen. Die im MBauG enthaltenen Musterbestimmungen sind daher nicht als Empfehlung der BVR für **alle** Gemeinden zu verstehen. Dafür sind die Verhältnisse im Kanton Graubünden zwischen den Gemeinden zu unterschiedlich.

Allen an der Herausgabe des Musterbaugesetzes 2007 beteiligten Fachleuten und Vertretern der BVR, des Kantons und der Gemeinden sei an dieser Stelle für ihr Engagement herzlich gedankt.

Legende:

Gelb hinterlegt: (Minimaler) kommunaler Regelungsbedarf; wenn dies ausdrücklich nur einzelne Absätze betrifft, sind diese gelb gekennzeichnet

Kursive Schrift: Hinweis auf eine Auswahlmöglichkeit der Gemeinde gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung und Varianten

(IVHB): Hinweis auf die entsprechende Ziffer in der IVHB im Anhang I

* *Kommentare und Hinweise (blau)*

Chur, 1. Januar 2007

BÜNDNER VEREINIGUNG
FÜR RAUMENTWICKLUNG

INHALTSÜBERSICHT

I Allgemeines

II Richtplanung

III Grundordnung

1. Allgemeines
2. Zonenplan
 - A. Allgemeines
 - B. Bauzonen
 - C. Landwirtschaftszonen
 - D. Schutzzonen
 - E. Weitere Zonen
3. Genereller Gestaltungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum
 - D. Gestaltungsobjekte
 - E. Gestaltungsanweisungen
4. Genereller Erschliessungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Erschliessungsbereiche
 - C. Erschliessungsanlagen
5. Folgeplanungen

IV Kommunale Bauvorschriften

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

V Erschliessungsordnung

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Anhang

- I Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen
- II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- III Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

Stichwortverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
I Allgemeines	
Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Grundlagen	4
Förderung	5
Behördenorganisation	6
1. Baubehörde	6
2. Bau- und Planungskommission	7
3. Bauamt	8
4. Bauberatung	9
II Richtplanung	
Kommunaler Richtplan	10
III Grundordnung	
1. Allgemeines	
Zuständigkeit	11
2. Zonenplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	12
B. Bauzonen	
a) Regelbauweise	
Grundsatz	13
Hofstattrecht	14
Zonenschema	15
Geschossflächenziffer	16
Baumassenziffer	17
Überbauungsziffer	18
Nutzungsübertragung	19
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	20
Gebäudelänge und Gebäudebreite	21
Grenz- und Gebäudeabstand	22
Masse gemäss IVHB	23
b) Zonenvorschriften	
Wohnbauzonen:	
Zentrumszone	24

Kernzone	25
Dorfzone	26
Kernerweiterungszone/Dorferweiterungszone	27
Wohnzone	28
Wohnmischzone	29
Gewerbe- und Industriezonen:	
Gewerbemischzone	30
Gewerbezone/Industriezone	31
Lagerzone/Materialumschlagszone	32
Zonen für besondere bauliche Nutzungen:	
Hotel-/Kurzone	33
Zone für Kleinbauten und Anbauten	34
Zone für Sportbauten und Sportanlagen	35
Parkierungszone	36
Schrebergartenzone	37
C. Landwirtschaftszonen	
Intensivlandwirtschaftszone	38
Zone für landwirtschaftliche Hochbauten	39
Rebwirtschaftszone	40
D. Schutzzonen	
Ruhezone	41
Wald- und Wildschonzone	42
Trockenstandortszone (pendent)	43
E. Weitere Zonen	
Tourismus und Freizeit:	
Wintersportzone	44
Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	45
Campingzone	46
Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung:	
Materialabbauzone	47
Materialbewirtschaftungszone	48
Materialablagerungszone	49
Deponiezone	50
3. Genereller Gestaltungsplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	51
B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	
Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung	52
Vorabklärungsbereich	53

Schutzbereich	54
Erhaltungsbereich	55
Erneuerungsbereich	56
Neugestaltungsbereich	57
Freihaltebereich	58
Nutzungsverlegung	59
C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum	
Bauverbotsbereich	60
Bereich mit Nutzungsbeschränkungen	61
D. Gestaltungsobjekte	
Wertvolle Gebäude und Anlagen	62
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	63
Baulinien für die bauliche Gestaltung	64
E. Gestaltungsanweisungen	
Zusätzliche Anordnungen	(Platzhalter)
4. Genereller Erschliessungsplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	65
B. Erschliessungsbereiche	
Bereich Privaterschliessung	66
Verkehrsbereich	67
Versorgungs- und Entsorgungsbereich	68
Sport- und Freizeitbereich	69
C. Erschliessungsanlagen	
Verkehrsanlagen	70
1. Allgemeines	
2. Sammel- und Erschliessungsstrassen	71
3. Fuss- und Wanderwege	72
4. Wirtschaftswege	73
5. Öffentliche Parkieranlagen	74
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	75
Sport- und Freizeitanlagen	76
5. Folgeplanungen	
Folgeplanung	77
IV Kommunale Bauvorschriften	
1. Bauvoraussetzungen	
Baubewilligung	78
1. Anzeigepflicht	

Erschliessungsprogramm	105
Strassennamen	106
2. Projektierung und Bewilligung	
Generelle Projekte und Bauprojekte	107
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	
Öffentliche Erschliessungsanlagen	108
1. Ausführung	108
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	109
3. Schneeräumung	110
Private Erschliessungsanlagen	111
1. Allgemeines	111
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	112
3. Übernahme durch die Gemeinde	113
Sanierungsplanungen	114
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Vollzug	115
Rechtsmittel	116
Gesetzessprache	117
Inkrafttreten	118

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

* Verpflichtung zum Erlass eines Baugesetzes ergibt sich aus Art. 22 KRG.

** Unmittelbar anwendbare übergeordnete Bestimmungen enthalten insbesondere das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) und das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG). Weitere Gesetze und Verordnungen mit relevanten Bestimmungen im Bau- und Planungswesen sind im Anhang IV zusammengestellt.

Regionale Zusammenarbeit*

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen** Rahmen eingehen*** und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.****
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

* Umsetzung Art. 2 KRG und Art. 85 Abs. 4 KRG.

** Regional bedeutet auch eine überkommunale oder subregionale Zusammenarbeit, so wie sich der Bedarf aus der Aufgabenstellung oder gemäss Raumtypenzuordnung im RIP2000 sinnvoll ergibt.

*** Entsprechende Befugnisse können durch Beschluss der Gemeindeversammlung auch an den Gemeindevorstand/Gemeinderat delegiert werden.

****In touristischen und städtischen Räumen erfordert eine Einzonung gemäss RIP2000 überdies ein regionales Siedlungskonzept (Siehe auch RIP2000).

Boden- und Baulandpolitik*

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt

- 2 Die Gemeinde öffnet einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.
- 3 Der Gemeindevorstand kann den Erwerb und die Veräusserung von Bauland bis zum Betrag von Fr. -- beschliessen.**

* Umsetzung der Forderung in Art. 19 KRG mit dem Kaufrecht als Beispiel für eine konkrete und wirksame Massnahme.

** Diese Kompetenzdelegation stützt sich auf Art. 9 lit. e des kantonalen Gemeindegesetzes ab.

Grundlagen*

Art.4

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

* Beispielhafte Konkretisierung der Grundlagenbeschaffung für die Gemeinde gestützt auf Art. 7 KRG (Allgemeiner Artikel „Grundlagen“) und Art. 3 KRVO („Als Grundlagen gelten“).

** Gestaltungs-, Wiederherstellungs- und Pflegeaktionen im Siedlungs- und im Landschaftsraum

Förderung*

Art. 5

- 1 Die Gemeinde fördert** private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

* Auf 9 KRG abgestimmte kommunale Bestimmung.

** Förderungswürdig sind Vorhaben, die dem verfassungsmässigen Grundsatz der Nachhaltigkeit entsprechen. Als Förderung gilt beispielsweise auch die Unterstützung von Bauherrschaften bei der Vorbereitung und Realisierung von Bauvorhaben durch Abgabe informativer Vollzugshilfen, durch Beratung oder durch Unterstützung von Landerwerbsverhandlungen.

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

* Grundsatzregelung in Art. 85 KRG.

** Baubehörde ist gemäss Art. 85 Abs. 2 KRG der Gemeindevorstand, soweit die Gemeinde keine andere Behörde bestimmt.

Der Baubehörde obliegen der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Sie führt das Baubewilligungsverfahren durch und ist Baubewilligungsinstanz für alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen. Sie sorgt für die Einholung zusätzlicher kantonaler Bewilligungen, amtet als „Baupolizei“ und stellt die Koordination mit den kantonalen Behörden sicher.

*** Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Bau- und Planungskommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren. Eine derartige Bestimmung setzt voraus, dass das Baugesetz eine Regelung zur Anfechtung von Verfügungen oder Anordnungen bei der Baubehörde enthält (siehe Kap. VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen).

1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus drei Mitgliedern.* Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.

2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

3 Sind wichtige Bau- und Planungsvorhaben vorzubereiten, kann die Bau- und Planungskommission von der Gemeindeversammlung auf Antrag der Baubehörde durch die Wahl weiterer Personen ergänzt werden.**

* Drei Mitglieder sind als Minimum zu verstehen.

** Entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung können das EinwohnerInnen, Auswärtige oder externe Fachleute sein.

1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur*.

2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

- * Elektronische Datenverarbeitung (EDV) und ein geographisches Informationssystem (GIS) müssen heute vorausgesetzt werden.

4. Bauberatung*

Art. 9

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

- * Für (generell) geschützte Objekte (Art. 43 KRG), für landschaftsprägende Bauten (Art. 84 KRG) und in Erhaltungszonen (Art. 31 KRG) ist die Gestaltungsberatung gemäss diesen kantonalen Bestimmungen obligatorisch.
- ** Die Baubehörde entscheidet über eine allfällige vertragliche Bindung über einen längeren Zeitraum mit externen Fachleuten und regelt dabei Auflagen im Hinblick auf deren Unabhängigkeit sowie Aufgaben und Pflichten (siehe auch „Bauberatung in Graubünden“, Kurs-Dokumentation zur Baugestaltungs-Praxis für Baubehörden, Bauherren, Projektverfasser und Bauberater der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung). Als externe Fachleute gelten auch MitarbeiterInnen kantonalen Amtsstellen wie der Denkmalpflege. Auslagen für Beratungen und Fachgutachten externer Fachleute sind der Gemeinde gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG zu vergüten. Einzelheiten können in der nach Art. 96 Abs. 3 KRG zu erlassenden Gebührenverordnung geregelt werden.

II Richtplanung

Kommunaler Richtplan*

Art. 10

- 1 Kommunale und regionale** Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung (Urnenabstimmung), wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.
- * Gemäss Art. 20 KRG; der Inhalt eines kommunalen Richtplans ist mit den Richtplänen von Region und Kanton abzustimmen.
 - ** Regional bedeutet auch eine überkommunale oder subregionale Zusammenarbeit, so wie sich der Bedarf aus der Aufgabenstellung oder gemäss Raumtypenzuordnung im RIP2000 ergibt.

III Grundordnung*

- * Verpflichtung gemäss Art. 22 KRG.

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 11

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und *Generellen Erschliessungsplänen** ist die Gemeindeversammlung [die Urnenabstimmung].
 - 2 Zuständig für den Erlass von *Arealplänen*** ist die Baubehörde.
 - 3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.***
- * Für den Erlass von Generellen Erschliessungsplänen oder Teilen davon kann der Gemeinderat (Gemeindeparlament) für zuständig erklärt werden (Art. 48 Abs. 1 KRG).
 - ** Für den Erlass von Arealplänen kann der Gemeinderat (Gemeindeparlament) für zuständig erklärt werden (Art. 48 Abs. 2 KRG).
 - *** Grundlage in Art. 22 Abs. 4 KRG.

2. Zonenplan*

- * Gemäss Art. 26 Abs. 2 KRG haben die Gemeinden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen auszuscheiden. Soweit einzelne Zonen im KRG umschrieben sind, gelten die Zonenvorschriften des KRG. Bei Zonen, die nicht im KRG umschrieben sind, erlassen die Gemeinden die Zonenvorschriften selbst. Im KRG umschrieben sind:
 - a) Bauzonen
 - Art. 28 KRG: Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Art. 29 KRG: Zonen für touristische Einrichtungen
 - Art. 30 KRG: Zonen für Grünflächen
 - Art. 31 KRG: Erhaltungszonen
 - b) Landwirtschaftszonen
 - Art. 32 KRG: Landwirtschaftszonen
 - c) Schutzzonen
 - Art. 33 KRG: Naturschutzzonen
 - Art. 34 KRG: Landschaftsschutzzonen
 - Art. 35 KRG: Freihaltezonen

- Art. 36 KRG: Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen
- Art. 37 KRG: Grundwasser- und Quellschutzzonen
- Art. 38 KRG: Gefahrenzonen
- d) Weitere Zonen
- Art. 39 KRG: Wintersportzonen (kommunale Ergänzung möglich)
- Art. 40 KRG: Zonen für künftige bauliche Nutzung
- Art. 41 KRG: Zonen übriges Gemeindegebiet

Hinweise:

Folgeplanpflichten sind im Zonenplan festzulegen (Art. 26 Abs. 4 KRG)

Wald bedarf gemäss neuem KRG keiner nutzungsplanerischen Festlegung im Zonenplan. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte (statische) Waldgrenzen sind jedoch zwingend im Zonenplan einzutragen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, 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. Der Gemeinde wird empfohlen, die Waldflächen im Zonenplan zur Unterscheidung gegenüber der Zone übriges Gemeindegebiet entweder als Hinweis mit besonderer Signatur oder als unverbindliche Waldzone mit besonderer Farbe darzustellen.

Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen: Gemäss Art. 23 des kantonalen Umweltschutzgesetzes ist die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen in der Grundordnung vorzunehmen. Dies erfolgt in der Regel im Zonenplan und für Bauzonen zusätzlich im Zonenschema

A. Allgemeines

Festlegungen*

Art. 12

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen**:

a) Bauzonen

- Dorfzone (ES III) Art. ...
- Wohnzone B (ES II) Art. ...
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III¹) ¹Aufstufungen siehe Plan Art. 28 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gefahrenzone I Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II Art. 38 KRG

d) Weitere Zonen

- Wintersportzone Art. 39 KRG
- Art. ...
- Campingzone (ES III) Art. ...
- Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG

e) Folgeplanungen Art. ...

- Arealplanpflicht Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht Art. 51 KRG

f) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen

Art. 13 WaG

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

* Auflistung der im Zonenplan der Gemeinde verwendeten Zonen und Festlegungen mit Verweis auf den entsprechenden Artikel (KRG, Baugesetz, weitere Gesetze und Erlasse wie das Waldgesetz, wenn der Zonenplan z.B. statische Waldgrenzen enthält); ev. zugehörige Empfindlichkeitsstufe (ES). Die Auflistung dient bei Bedarf als Handhabungs- und Orientierungshilfe zur Suche der massgeblichen Bestimmungen. Anstelle der Liste kann in Abs. 1 auch eine generelle Bestimmung formuliert werden.

** An dieser Stelle eine Auflistung, wie sie in einem kommunalen Baugesetz erscheinen könnte (Beispiel).

*** Erschliessungsordnung siehe Kapitel V des MBauG. Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes gelten gemäss Art. 27 Abs. 2 KRG als Bauzonen. Für die Bewilligung solcher Bauvorhaben ist daher lediglich das kommunale Baubewilligungsverfahren und kein BAB Verfahren durchzuführen

B. Bauzonen*

* Der Zonenplan unterscheidet zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen. Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Bauzonen (Bauzonen gemäss KRG und Bauzonen gemäss Baugesetz).

a) Regelbauweise*

* Verpflichtung gemäss Art. 25 KRG.

Grundsatz

Art. 13

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang I zu entnehmen.*
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise** abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (5) dürfen um max. ...%***, Nutzungsziffern (8) um max. ...%**** erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

- * Vorgabe KRVO
- ** Grundlage in Art. 25 Abs. 4 KRG.; Zulässige Masse gemäss Zonenschema und Art. 23, sowie Abweichungen des massgebenden Terrains vom natürlich gewachsenen Terrain. Zur Kompensation von Landabzügen für gemeinschaftliche Anlagen und für überdurchschnittliche gestalterische Lösungen.
- *** Richtwert für Quartierplan und Arealplan (ohne Festlegung einer Folgeplanpflicht in der Grundordnung): 10 – 20 %. Werden die Rahmenbedingungen für einen Arealplan in der Grundordnung festgelegt, sind die entsprechenden Werte bei Bedarf von den örtlichen Anforderungen und Gegebenheiten abzuleiten.
- **** Richtwert für Quartierplan und Arealplan (ohne Festlegung einer Folgeplanpflicht in der Grundordnung): bis 10 %. Werden die Rahmenbedingungen für einen Arealplan in der Grundordnung festgelegt, sind die entsprechenden Werte bei Bedarf von den örtlichen Anforderungen und Gegebenheiten abzuleiten (bis 20 %).

Hofstattrecht*

Art. 14

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

* Ausdehnung der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 81 Abs. 3 KRG für bestehende Gebäude innerhalb der Bauzonen auf den Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt (ohne Zweckänderung). Eine Verbesserung des bisherigen Zustands kann sich sowohl für ein Hofstattgebäude als auch für die umgebenden Gebäude und Strukturen ergeben. Baulinien umfassen auch Wald- und Gewässerabstandslinien. In Gefahrenzonen mit geringer Gefahr sind die notwendigen Schutzmassnahmen auch bei Wiederaufbau im Hofstattrecht zu treffen.

** Gemäss Art. 81 Abs. 3 KRG können die Gemeinden ein Hofstattrecht einführen oder ganz oder teilweise darauf verzichten. Sie können es insbesondere auch auf den freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau mit Zweckänderung ausdehnen. Die Gemeinden können das Hofstattrecht auch auf einzelne Bauzonen, namentlich auf Bauzonen mit historischen Gebäuden und Baustrukturen beschränken, da hier aufgrund der Parzellierungsverhältnisse eine bauliche Erneuerung in der Regelbauweise oft ausgeschlossen ist. In diesem Fall sind die Bauzonen, in denen das Hofstattrecht gelten soll, in Absatz 1 einzeln aufzuführen.

*** Massgebend ist die kantonale Strassengesetzgebung.

Zonenschema

Art. 15

In Klammer sind im Zonenschema jeweils empfohlene Wertebereiche angegeben. Die Wahl ist abhängig von der bestehenden oder angezielten Struktur und Dichte einer Zone, sowie ergänzenden Vorschriften zur Anlage von Parkierungsanlagen (Art. 97, insb. Abs. 3) oder Mindestanteilsflächen für Nebenräume (Art. 85).

Art.	Zone	GFZ und Hauptnutzflächenanteil *	BMZ	ÜZ	Vollgeschosse **	Gesamthöhe 1)	Fassadenhöhe traufseitig 2) **	Gebäudelänge 3)	Gebäudebreite	Grenzabstand ****	Wohnanteil *****	ES 4)
		Art. 16	Art. 17	Art. 18	(6.1)	Art. 20	Art. 20	Art. 21	Art. 22	Art. 23	Art. 84	
24	Zentrumszone ZZ	(1.5 – 2.5) (55 – 75) %		(0.3 - 0.5)	(3 - 5)	(11 - 17)+z m	(9 - 15) + z m	(25 -) m	(16 - 20) m	(3 - 4) m		III
25	Kernzone KZ	Art. 25 (max. Nutzungsziffer und weitere Masse optional, wo die Verhältnisse dies erfordern)										III
26	Dorfzone D	(0.6 – 1.0) (60 – 70) %		(0.25 - 0.3)	(2 - 3)	(9 - 14)+z m	(6.5 - 10.5)+z m	(18 - 25) m	(12 - 15) m	(2.5 - 4) m		III
27	Kernerweiterungszone KE	(0.6 – 1.0) (60 – 70) %		(0.25 - 0.4)	(2 - 3)	(9 - 14)+z m	(6.5 - 10.5)+z m	(18 - 25) m	(12 - 18) m	(2.5 - 4) m		III
27	Dorferweiterungszone DE	(0.6 – 1.0) (60 – 70) %		(0.25 - 0.3)	(2 - 3)	(9 - 14)+z m	(6.5 - 10.5)+z m	(18 - 25) m	(12 - 15) m	(2.5 - 4) m		III
28	Wohnzone 1 W1	(0.4 – 0.6) (60 – 70) %		(0.2 - 0.3)	1	(7 - 9)+z m	(4.5 - 6) +z m	(15 - 18) m	(12 - 15) m	(3.5 - 5) m		II
28	Wohnzone 2 W2	(0.5 – 0.7) (60 – 70) %		(0.2 - 0.3)	2	(9 - 11)+z m	(6 - 8) +z m	(15 - 18) m	(12 - 15) m	(3.5 - 5) m	(40 – 70) %	II
28	Wohnzone 3 W3	(0.6 – 0.9) (60 – 70) %		(0.25 - 0.4)	3	(11 - 14)+z m	(8.5 - 10.5)+z m	(18 - 25) m	(15 - 20) m	(4 - 6) m	(40 – 70) %	II
28	Wohnzone 4 W4	(0.7 – 1.2) (60 – 70) %		(0.3 - 0.4)	4	(13 - 16)+z m	(11 - 13)+z m	(20 - 30) m	(16 - 25) m	(4 - 6) m	(40 – 70) %	II
29	Wohnmischzone WMZ	vgl. W2-W4 (60 – 70) %	(2.5 – 3.5)	(0.3 - 0.5)	(3 – 4)	(11 - 16)+z m	(9 - 13)+z m	(20 - 30) m	(16 - 25) m	(4 - 6) m	(40 – 70) %	III
30	Gewerbemischzone GMZ	vgl. W3-W4 (70 – 80) %	(2.5 – 3.5)	(0.4 - 0.5)	(3 – 4)	(11 - 16)+z m	(9 - 13)+z m	(30 - 50) m	(20 - 30) m	(4 - 6) m		III
31	Gewerbezone G*****	(– 2.0)	(3.0 – 4.0)	(0.4 - 0.6)		(12 - 16)+z m	(12 - 18) + z m	(30 - ...) m		(3 – 6)m		III
31	Industriezone I		(3.0 – 6.0)	(0.5 – 0.6)		(16 – 20) m				(5 – 6) m		IV
33	Hotelzone H		(2.5 – 3.5)	(0.3 - 0.5)		(16 – 20) m				(5 – 6) m		II
KRG 29	Zone für touristische Einrichtungen T					nach Bedarf				(2.5 – 6) m		III

- 1) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m. ***
- 2) Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag 3 m. ***
- 3) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften
- 4) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

* Eine relativ hohe Geschossflächenziffer (8.2) kann verhindern, dass bei Verkehrs-, Nebennutz- und Konstruktionsflächen gespart wird, wenn der Anteil für Hauptnutzflächen dafür tief angesetzt wird.

- ** Optional: Bei Beschränkung der zulässigen Vollgeschosse genügt die Gesamthöhe (keine Fassadenhöhe). Abgrabungen zur Freilegung zusätzlicher Geschosse unter dem massgebenden Terrain werden mit der Vorgabe von Vollgeschossen auf einfache und kontrollierbare Weise verunmöglicht. Wird auf die Fassadenhöhe verzichtet, ist die Definition eines Bereiches für die Dachneigung zwingend.
- *** Die Werte entsprechen materiell den bisher gebräuchlichen Definitionen der Gebäude- und Firsthöhe. Anstelle der gemittelten Höhen bei den Hauptgebäudeecken (MBauG99), ist die talseitige und damit grösste Fassadenhöhe festgelegt. Der Zuschlag z bezeichnet die bisher gebräuchliche Differenz zwischen dem Mittel der traufseitigen Fassadenhöhen („Hauptgebäudeecken“) und der grössten talseitigen Fassadenhöhe. Genähert ist z auch die Höhendifferenz zwischen der massgebenden talseitigen Terrainhöhe des Gebäudes und der massgebenden Terrainhöhe im Gebäudeschwerpunkt. Die Definitionen gemäss IVHB bedingen diese relativ kompliziert scheinenden Neuformulierungen. In der Anwendung entsprechen sie der bisherigen Praxis.
- **** Art.75ff KRG regelt die minimalen Abstände von Gebäuden und Anlagen. In allen Zonen gilt ein minimaler Grenzabstand von 2.5 m. Die Gemeinde kann grössere Abstände festlegen. Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
- ***** Neben Wohnanteilen können auch Erst- oder Hauptwohnungsanteile im Zonenschema zugeordnet werden.
- ***** In kleineren Gewerbezonem - insbesondere im ländlichen Raum – ist eine Beschränkung der Gebäudevolumen unter Berücksichtigung der benachbarten Siedlungsstrukturen angezeigt.

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Geschossflächenziffern (GFZ) mit den maximalen Anteilen für Hauptnutzflächen dürfen nicht überschritten werden.
- 2 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe (5.4) 1.60 m unterschreiten.
- 3 Für gemeinschaftlich genutzte Hauptnutzflächen in unterirdischen Bauten (2.4) und Unterniveaubauten (2.5), wie Werk-, Wellness- und Saunaräume, kann die Baubehörde einen GFZ-Bonus von maximal (10-20)* % bewilligen. Die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Abs. 1 ist ohne Berücksichtigung dieser Bonusflächen nachzuweisen.**
- 4 Wird von einem nur teilweise überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die GFZ über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.
- 5 Wird die zulässige GFZ durch ein Bauvorhaben um mehr als (40-60)* % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende GFZ auf der verbleibenden Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

* Wert durch Gemeinde eindeutig festzulegen

** Ein GFZ-Bonus kann auch für überdurchschnittliche und förderungswürdige Bauqualitäten definiert werden. Voraussetzung sind eindeutige und messbare Anforderungen wie z.B. Niedrigenergie (1/3 Minergie) oder das Behindertenlabel von Pro Infirmis bei Gebäuden, die der entsprechenden Gesetzgebung nicht ohnehin unterstellt sind.

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Baumassenziffern (BMZ) dürfen nicht überschritten werden.
- 2 Die Volumen offener Gebäudeteile (8.3) werden zur Hälfte angerechnet.
- 3 Wird von einem nur teilweise überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die BMZ über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.
- 4 Wird die zulässige BMZ durch ein Bauvorhaben um mehr als (40-60)** % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende BMZ auf der verbleibenden Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

* Die Anwendung der Baumassenziffer eignet sich vor allem in ebenem Gelände und bei geometrisch einfachen Baukörpern wie dies in Industrie- und Gewerbezone anzutreffen ist. Die Berechnung des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (8.3) kann sich in kupertem Gelände und bei stark gegliederten Gebäuden als äusserst aufwändig und schwierig gestalten. Wird sie in Wohnzone angewandt, sind weitergehende Anordnungen bei den kommunalen Bauvorschriften in Kap. IV zur Sicherstellung von genügend

Verkehrs- und Nebennutzflächen (Anhang IVHB) im Gebäude notwendig (Gefahr, dass das massgebende Bauvolumen für Hauptnutzflächen verbraucht und auf einen angemessenen Anteil an Nebennutz- und Verkehrsflächen (Anhang-IVHB) im Gebäude verzichtet wird). Eine Beschränkung der zulässigen Abgrabungen gemäss Art. 92 oder die Vorgabe der zulässigen Anzahl Vollgeschosse (6.1) ist zwingend, da das Bauvolumen unter dem massgebenden Terrain (1) bei der BMZ nicht zählt. Das abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain darf gemäss IVHB nicht generell als massgebendes Terrain definiert werden!

** Wert durch Gemeinde eindeutig festzulegen

Überbauungsziffer (8.4) *

Art 18

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Überbauungsziffern (ÜZ) dürfen nicht überschritten werden.
- 2 Vordächer (8.4) bis 1 m werden nicht angerechnet.
- 3 Wird von einem nur teilweise überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die ÜZ über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.
- 4 Wird die zulässige ÜZ durch ein Bauvorhaben um mehr als (40-60%) ** unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende ÜZ auf der verbleibenden Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

* Die Anwendung der Überbauungsziffer eignet sich in grossflächigen, unüberbauten und ebenen Baugebieten, insbesondere für Flachdachzonen. Die dritte Dimension ist vorzugsweise mit einer Beschränkung der Vollgeschosse oder der Gesamthöhe definiert, was höhenmässig zu einer einheitlichen Siedlungsstruktur führt. Zusätzliche Anordnungen zur Sicherstellung von genügend Verkehrs- und Nebennutzflächen (Anhang-IVHB) bei Wohngebäuden können sich bei den kommunalen Bauvorschriften in Kap. IV als sinnvoll und notwendig erweisen.

** Wert durch Gemeinde eindeutig festzulegen

Nutzungsübertragung

Art. 19

- 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 Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und/oder die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um (2-3)** m. Ein Attikageschoss (6.4) ist zulässig.***
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig

* Auf die Fassadenhöhe kann verzichtet werden, wenn die zulässigen Vollgeschosse und die Dachneigung vorgeschrieben werden.

** Wert durch Gemeinde festzulegen

*** siehe auch Art. 23

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäuelänge (4.1) und die Gebäudebreite (4.2) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäuelänge um insgesamt (4-6)** m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

* Die Gebäudebreite muss nicht zwingend zusätzlich definiert werden.

** Wenn die Masse für die Länge und Breite von Einzelbauten aus gestalterischen Gründen in Anlehnung an bestehende Strukturen eher tief gehalten werden, über Grenzen zusammengebaute (längere) Gebäude aber ermöglicht werden sollen. Das Mass für den Zuschlag ist von der Gemeinde eindeutig festzulegen.

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.**
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von (3.5 – 5) m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über

dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) ***

- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten. ****
- 5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften. *****

* Die KRG-Vorschriften müssen infolge IVHB überarbeitet werden. Dieser Artikel kann als Übergangsregelung angewendet werden.

** Der minimale Gebäudeabstand ist im KRG geregelt. Gemäss Figur 7.1 ergibt sich der minimale Gebäudeabstand (mG) aus der Summe der massgeblichen Grenzabstände.

*** Analoge Regelung zu KRG Art. 55 (Baulinien)

**** Aus dem aktuellen KRG ergeben sich zwei Werte für vorspringende Gebäudeteile (KRG Art. 55: 1.5 m bei Baulinien und Art. 75: 1 m beim Grenzabstand). Dieser Widerspruch zur IVHB ist zu bereinigen. Ziel der kantonalen Vorschrift ist die Sicherstellung eines minimalen Grenzabstandes für vorspringende Gebäudeteile bezogen auf den minimalen Grenzabstand für Gebäude von 2.5 m. Daraus ergibt sich eine Bestimmung gemäss Abs. 2. Bei grossen Grenzabständen ist es durchaus vertretbar, dass die Gemeinde das Mass für vorspringende Gebäudeteile (3.4) grösser als 1 m festlegt.

***** Weitere Abstandsvorschriften für Bauten und Anlagen sind im KRG (Art. 75 ff) vorgeschrieben. Die Gemeinden können bei Bedarf an dieser Stelle strengere Vorschriften erlassen.

Masse gemäss IVHB *

Art. 23

1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1. Kleinbauten (2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): (4-5) m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): (20-30) m²
2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: (4-5)m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: (20-30)m²
3. Unterniveaubauten (2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: (0.60-0.90) m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: (2.5 – 3.0) m
4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: (1-2) m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: (2-5) m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2 - 1/3
5. Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile (3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: (1-2) m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: (2-5) m

- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2 - 1/3

6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)

- maximal zulässiges Mass: (1-1.5) m

7. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)

- minimal notwendiger Versatz: (1-2) m

8. Dachaufbauten (5.2)

- maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): (20-50) cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)

9. Untergeschosse (6.2) **

- maximal zulässiges Durchschnitmsmass b über der Fassadenlinie: (1.00-1.40) m

10. Dachgeschosse (6.3) **

- maximale Kniestockhöhe b: (0.8 -1.2) m

- grosse Kniestockhöhe d: wie kleine Kniestockhöhe

- maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: (3-5) m; in der Summe maximal die halbe Breite der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)

11. Attikageschoss (6.4) **

- minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei zwei ganzen Fassaden

* Die genauen Masse sind von den Gemeinden festzulegen. In Klammer steht jeweils ein empfohlener Wertebereich. Eine weitergehende Differenzierung verschiedener Massvorgaben im Zonenschema ist möglich.

** Nur bei Beschränkung der Vollgeschosse und bei Flachdachbauten notwendig

b) Zonenvorschriften

Hinweis:

Für die Erhebungen zum Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife von Bauzonen (UEB) haben die Gemeinden zwischen Wohnbauzonen und gewerblich genutzten Bauzonen zu unterscheiden. Die folgenden Unterkapitel berücksichtigen die zulässigen Zuordnungen.

Wohnbauzonen*

* Es ist davon auszugehen, dass in jeder Gemeinde mindestens ein Typ einer Wohnbauzone auszuscheiden ist.

Zentrumszone *

Art. 24

- 1 Die Zentrumszone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Wo Baulinien fehlen, bestimmen die bestehenden Fassadenfluchten (3.1) gegenüber Strassen und Gassen die Lage der Gebäude. Geschlossene Gebäudezeilen sind ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudelänge (4) und ohne Einhaltung von seitlichen Grenzabständen und Gebäudeabständen möglich. Es ist nur der rückwärtige Grenzabstand einzuhalten.

- 3 Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Gebäude ersetzt oder umgebaut, darf die Gesamthöhe der benachbarten Gebäude erreicht oder unwesentlich überschritten werden. In andern Fällen gelten die Höhenmasse (5) gemäss Zonenschema.
 - 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei. **
 - 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf Gesamtüberbauungsprojekte oder im Rahmen eines Arealplans oder Quartierplans.
- * Eine Zentrumszone ist für dichte, gemischte Nutzungen im Zentrum von städtischen und Agglomerationsgemeinden oder auch von grösseren touristischen Gemeinden angezeigt. Die Definition einer Regelbauweise ist für die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung meist ungeeignet.
- ** Die Pflicht zur Gestaltungsberatung kann für ganze Bauzonen im Zonenschema generell festgelegt oder für bestimmte Gebiete durch Ausscheidung eines Bereichs mit Pflicht zur Gestaltungsberatung im Generellen Gestaltungsplan vorgeschrieben werden. Bei Zentrumszonen mit vorwiegend historischer Bausubstanz ist den Erhaltungs- und Schutzzielen mit der Zonenbestimmung oder durch Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans angemessen Rechnung zu tragen.

Kernzone*

Art. 25

- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
 - 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten (3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse (4, 5) sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
 - 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei.**
 - 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen sind nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.
- * Die Kernzone umfasst einen historisch gewachsenen, überbauten Siedlungsteil mit einer weitgehend intakten, ursprünglichen Bausubstanz in einer Tourismusgemeinde oder in einer Gemeinde im ländlichen Raum. Die Definition einer Regelbauweise ist für die Weiterentwicklung nicht geeignet. Für qualitätsvolle Erneuerungen können Gebäude im Hofstattrecht von ihrer ursprünglichen Lage und Grösse abweichen.
- ** Siehe Zentrumszone.

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
 - 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzu-fügen.**
- * Die Dorfzone umfasst einen historisch gewachsenen, weitgehend überbauten Siedlungsteil mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial in einer Gemeinde im Tourismusraum oder im ländlichen Raum. Die Definition einer Regelbauweise ist grundsätzlich für die bauliche Weiterentwicklung geeignet.
- ** Wo die Eigentums- und Parzellierungsverhältnisse eine bauliche Erneuerung im Rahmen Regelbauweise ausschliessen, kann eine Regelung für das Hofstattrecht mit Abbruch und Wiederaufbau einschliesslich Zweckänderung anstelle der Besitzstandsregelung gemäss Art. 81 KRG zweckmässig sein.

- 1 Die Kernerweiterungszone/Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, be-stimmt.
 - 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude ergänzen und berei-chern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Dorfzone/Kernzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestal-tung.
- * Eine Erweiterungszone umfasst weitgehend unüberbautes Bauland, das unmittelbar an einen überbauten, historisch gewachsenen Siedlungsteil grenzt. In einer Erweiterungszone sollen die Bau- und Zonenvor-schriften eine Siedlungsentwicklung mit Strukturen in einer vergleichbaren ortsbaulichen Qualität zum an-grenzenden, historisch gewachsenen Siedlungsteil fördern.

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.*
- * Anstelle des früher verwendeten Störungsgrads sind konkrete zonenspezifische Bestimmungen zu formulie-ren. Entsprechende Spezifizierungen können bei Bedarf bei allen kommunalen Zonenbestimmungen vorge-nommen werden. Insbesondere sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse auch gestalterische Anordnungen für die äussere Erscheinung von Gebäuden oder betriebliche Anforderungen für Gebäude und Anlagen in Gewerbe- und Industriezonen denkbar.

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.*

* Bezüglich äusserem Erscheinungsbild von Gebäuden und Anlagen und der Umgebungsgestaltung auf Liegenschaften kann nicht der Massstab einer Wohnzone angelegt werden (siehe auch Wohnzone).

Gewerbe- und Industriezonen

Gewerbemischzone*

Art. 30

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche**. Weiterer betriebsgebundener Wohnraum darf (25-40)* % der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung *** nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.****
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

* Wo ein Wohnanteil zulässig sein soll, ist dieser Zonentyp anstelle einer Gewerbezone zu wählen. Der zulässige Wohnanteil ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Eignung) und Zielsetzungen eindeutig festzulegen.

** Die Betriebsfläche muss Grundlage für einen eigenständigen Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieb sein. Damit kann die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben mit relativ geringem Flächenbedarf gefördert werden, ohne dass die Zone zu einer reinen Wohnzone „zweckentfremdet“ wird.

*** Summe der Geschossfläche (8.2), Bauvolumen (8.3) oder überbaute Fläche (8.4)

**** Es liegt im Interesse der Gemeinde, die Ansiedlung von Gewerbe durch einschränkende Bestimmungen über die Nutzung von Gewerbeland für Wohnzwecke zu fördern. Dadurch kann das in der Regel günstigere Gewerbeland für gewerbliche Zwecke gesichert werden. Im konkreten Fall sind immer die örtlichen Verhältnisse mit zu berücksichtigen (Nachfrage, Eignung, Angebot und Preisniveau Wohnbauzonen).

Gewerbezone/Industriezone*

Art. 31

- 1 Die Gewerbezone/Industriezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen** bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

* Gewerbe- oder Industriezonen sind dort vorzusehen, wo eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll, weil das Gebiet sich nicht für Wohnzwecke eignet, eine Wohnnutzung aufgrund der Immissionen ausgeschlossen oder ein genügendes Angebot an Gewerbeland unabdingbar ist. Gewerbebezonen sind in der Regel auf die Bedürfnisse von ortsüblichen Handwerksbetrieben ausgerichtet. Industriezonen bieten möglichst flexible Standortbedingungen für ortsunabhängige Produktionsstätten.

** RIP2000 empfiehlt die Einrichtung von Sammel- und Sortierplätzen in Industrie- und Gewerbebezonen, falls sie nicht einer Materialabbau- oder Deponiezone angegliedert werden können. Bei grösserem Flächenbedarf und abseits vom Siedlungsgebiet wird neu auch die Materialbewirtschaftungszone empfohlen.

- 1 In der Lagerzone/Materialumschlagszone sind die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.*
- 2 Anlagen und Vorkehrungen wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

* Für diese Stoffe eignen sich Gewerbe- oder Industriezonen oder - abseits vom Siedlungsgebiet - die Materialbewirtschaftungszone.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

- 1 Die Hotelzone/Kurzzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Heilstätten bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Apparthotels sind nicht zulässig.
- 3 Bestehende traditionelle Hotels und Garni-Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Nutzungsziffer (8), Höhen- und Längenmasse (4, 5) sowie Abstände und Abstandsbereiche (7) umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden und ein langfristiger Betrieb des Hotels sichergestellt ist. Die Umwandlung bestehender hotelmässig genutzter Flächen in Wohnraum ist nicht gestattet.

* Eine Kurzzone umfasst neben ruhigen Gastgewerbebetrieben in der Regel ausgedehnte Anlagen und Einrichtungen, die der gesundheitlichen Erholung dienen. In einer Hotelzone sind demgegenüber auch lärmintensivere Nutzungen zulässig. Die Zonenbestimmung ist im Einzelfall entsprechend zu präzisieren.

- 1 Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) ist für die Erstellung von Gebäuden wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

- * Anstelle der Zone für Kleinbauten und Anbauten können mit dem Generellen Gestaltungsplan gleichwertige Anordnungen als Überlagerung eines Bauzonenbereichs festgesetzt werden.

- 1 Die Zone für Sportbauten und Sportanlagen ist für die Erstellung von Gebäuden und Anlagen bestimmt, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien, in gedeckten Anlagen oder Gebäuden dienen.
- 2 Grösse und Gestaltung von Gebäuden und Anlagen richten sich nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans.

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind unterirdisch (2.4) oder als Unterniveaubaute (2.5) zulässig. Andere Parkhäuser werden nur bewilligt, wenn hinreichende Vorschriften bezüglich Dimensionierung und Gestaltung vorliegen oder im Zuge der Projektierung erlassen werden.*
- 2 Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

* Z.B. durch Ergänzung des Baugesetzes, Erlass eines Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

- 1 Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung vorbehalten sind.
- 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch die Baubehörde genehmigt wird. Bauten* und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung entsprechen, bedürfen keiner Baubewilligung.

* Die Dimension kann höchstens die von Kleinbauten (2.2) erreichen. In der Regel sind für diese Bauten jedoch kleinere Masse vorzuschreiben.

C. Landwirtschaftszonen*

* Nebst der herkömmlichen Landwirtschaftszone gemäss Art. 32 KRG kann die Gemeinde spezielle Landwirtschaftszonen ausscheiden, die den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaft und den gestalterischen und naturkundlichen Erfordernissen Rechnung tragen und die Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen gegenüber dem Bundesrecht konkretisieren. (Siehe auch RIP2000, Landwirtschaft).

- 1 Die Intensivlandwirtschaftszone umfasst Flächen für die überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Bereich des Pflanzenanbaus und der Tierhaltung.

- 2 Diesem Zweck dienende Gebäude und Anlagen sind zulässig.

Zone für landwirtschaftliche Gebäude

Art. 39

- 1 Die Zone für landwirtschaftliche Gebäude bezeichnet die zulässigen Standorte für landwirtschaftliche Stall- und Wohngebäude innerhalb der Landwirtschaftszone.
- 2 Für landwirtschaftliche Wohngebäude gelten die Vorschriften der (...)*

* Geeigneten kommunalen Bauzonentyp wählen.

Rebbauzone

Art. 40

- 1 Die Rebbauzone umfasst das Land gemäss Rebbaukataster.
- 2 Reb- und Gerätehütten sowie Anlagen sind zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Reb- und Gerätehütten dürfen eine maximale Grundfläche von 9 m² und eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt.

D. Schutzzonen*

* Das KRG regelt die Landschaftsschutzzone in Art. 34 und die Naturschutzzone in Art. 33 abschliessend und verbindlich. Falls die Gemeinde im Baugesetz von diesen Regelungen abweichende Schutzzonenvorschriften erlassen will, hat sie eine entsprechende Schutzzone mit eigenständigem Namen auszuscheiden. Der Gemeinde ist es nach Art. 26 Abs. 3 KRG freigestellt, auf kommunaler Stufe andere Nutzungszonen zu definieren. Diese können auch sehr spezifisch auf bestimmte Biotop- oder Landschaftstypen wie z.B. für Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung ausgerichtet sein. Eine spezielle Zone ist ausnahmsweise notwendig für Kulturlandschaften mit erhaltenswerten landschaftsprägenden Bauten gemäss RIP2000. Eine entsprechende Zonenbestimmung ist bei Bedarf abgestimmt auf Art. 84 KRG im Einvernehmen mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zu definieren.

Anstelle einer Zone können im Generellen Gestaltungsplan adäquate Bereiche wie erhaltenswerte Natur- und Kulturlandschaften festgelegt werden (siehe Bereich mit Nutzungsbeschränkungen als Element des Generellen Gestaltungsplans).

Ruhezone

Art. 41

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Abfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. *Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind im Winter Freizeitaktivitäten wie Variantenfahrten, Langlauf und Schneeschuhlaufen nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.**

3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

* Diese baugesetzliche Regelung kann als Variante dort zur Anwendung kommen, wo keine Wald- und Wildschonzone ausgeschieden wird. Es wird eine (eher grossräumige) Ruhezone ausgeschieden, die die Wild- einstandsgebiete umfasst. Dieses Konzept ist dann zweckmässig, wenn sich die Wildeinstandsgebiete nicht genau lokalisieren lassen oder wenn sich diese mit der Zeit verschieben. Wo es der Wald- und Wildschutz erfordert, kann die Einschränkung auf das ganze Jahr ausgedehnt werden. Wildschutzzonen können auch unabhängig von der Ortsplanung aufgrund der Jagdgesetzgebung erlassen werden.

Wald- und Wildschonzone*

Art. 42

1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wild- einstandsgebiete.

2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlit- telwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.**

3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzun- gen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

4 Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet.*** Zweckmässige Pfl- gemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

* Wildschutzzonen können auch unabhängig von der Ortsplanung aufgrund der Jagdgesetzgebung erlassen werden. Die Restriktionen schützen in erster Linie den Wald im Winter vor übermässigem Verbiss vom durch Störungen gestressten Wild.

** Die Schonzeiten können vom Gemeindevorstand auch in einer Verordnung geregelt werden.

*** Der Forstdienst ist bei der Abgrenzung von Wald- und Wildschutzzonen einzubeziehen.

Trockenstandortszone* (pendent)

Art. 43

* Gemäss Botschaft zum KRG ist für Trockenstandorte anstelle der Naturschutzzone eine Trockenstandorts- zone zu erlassen. Bis zum Vorliegen der Verordnung vom Bund über den Umgang mit Trockenstandorten von nationaler Bedeutung bleibt die definitive Formulierung der Zonenbestimmung pendent. Entwürfe für Musterbestimmungen können jedoch bei Bedarf beim Amt für Raumentwicklung bezogen werden.

E. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Wintersportzone*

Art. 44

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes.** Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.***
- 2 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen (1.1) sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 3 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde**** behoben oder entschädigt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 5 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 4 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.

* Ergänzende Bestimmungen zu Art. 39 KRG; anstelle einer ergänzenden Zonenbestimmung kann im Generellen Gestaltungsplan ein Bereich mit sinngemässen Nutzungsbeschränkungen ausgeschieden werden, was differenzierte Regelungen innerhalb der Wintersportzone ermöglicht.

** Während das allgemeine Zutrittsrecht und die Pistenpräparierung von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden sind, bedarf die Ausführung weitergehender Eingriffe wie die Anlage von Beschneiungseinrichtungen, Terrainveränderungen und dergleichen der Zustimmung bzw. der Einräumung entsprechender Rechte durch die Betroffenen.

*** Diese nutzungsplanerischen Anordnungen im Generellen Erschliessungsplan sind in den Bestimmungen zu Sport- und Freizeitanlagen sowie zum Sport- und Freizeitbereich (Kap. 5) zu definieren.

**** Die öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung wird durch den Erlass der Wintersportzone von der Gemeinde verfügt. Gegenüber den Betroffenen ist sie deshalb auch für die Entschädigung verantwortlich. Eine Regelung im Sinne von Abs. 5 ist in der Regel vor der Festsetzung der Zone angezeigt.

Zone für Sport- und Freizeitnutzungen*

Art. 45

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze oder Parkanlagen, dürfen nur auf den im Zonen-

plan oder Generellen Gestaltungsplan besonders gekennzeichneten Standorten innerhalb dieser Zone erstellt werden.

- * Die Zone für touristische Einrichtungen und die Wintersportzone gemäss KRG sind vor allem auf Intensivsportanlagen für den Winter in Tourismusräumen ausgerichtet. Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen ist demgegenüber auch für tourismusunabhängige Aktivitäten der örtlichen Bevölkerung (kommunal oder regional) bestimmt. Weitergehende Bestimmungen wie sie in Art. 41 KRG für die Wintersportzone auf kommunaler Stufe formuliert sind, können sich auch für die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen als sinnvoll oder notwendig erweisen.

Campingzone

Art. 46

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Gebäude und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.
 - 2 Gebäude, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.*
 - 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde genehmigten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstands. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind.
 - 4 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
 - 5 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.
- * Für Lage, Grösse, Stellung und Gestaltung zulässiger Gebäude und Anlagen sowie für grössere Bepflanzungen gelten in der Regel die Vorgaben eines projektbezogenen Generellen Gestaltungsplans.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Materialabbauzone*

Art. 47

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Gebäude und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen auf dem Abbaugelände und Massnahmen

zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.

- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.**

* Keine Zonenausscheidung für Materialentnahmen aus Gewässern. Die nutzungsplanerischen Regelungen erfolgen im Generellen Gestaltungsplan.

** Bei der Ausscheidung von Materialabbauzonen und insbesondere auch bei der Konzessionierung von Materialentnahmen von regionaler Bedeutung sind Betreiber bzw. Konzessionäre von Materialentnahmen zu verpflichten, zur Wiederherstellung der Abbauflächen gegebenenfalls auch geeignetes Material aus regionalen Unwetterereignissen zu günstigen Konditionen anzunehmen.

Materialbewirtschaftungszone

Art. 48

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Gebäude, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbausphalt und Strassenausbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut.
- 2 Zulässig sind Büro- und Ausstellungsräume, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.*
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

* Häufig ist eine Materialbewirtschaftungszone einer Materialabbauzone angegliedert. Mit dem Abschluss der Materialgewinnung ist daher auch die Materialbewirtschaftung einzustellen.

Materialablagerungszone

Art. 49

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial bestimmt sind.*

- 2 Gebäude und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.**
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie 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 Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.***

* Die Beseitigung dieser Materialien erfordert die Errichtung einer Inertstoffdeponie im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung.

** Wenn es die Belange des Orts- und Landschaftsbilds erfordern, sind weitergehende Vorgaben in einem Arealplan oder einem Generellen Gestaltungsplan zu schaffen. Im Übrigen können die notwendigen Anordnungen bei Bedarf im BAB-Verfahren verfügt werden.

*** Zur Wiederherstellung der Abbauflächen in Materialabbauzonen von regionaler Bedeutung ist der Betreiber nach Möglichkeit zu verpflichten, geeignetes Material aus regionalen Unwetterereignissen zu günstigen Konditionen anzunehmen.

Deponiezone*

Art. 50

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer (Inertstoffdeponie für Inertstoffe; Reststoffdeponie, Reaktordeponie) bestimmt sind.**
- 2 Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie oder der Sammlung, Sortierung, Zwischenlagerung und Aufbereitung von Bauabfällen oder kompostierbaren Abfällen dienen, können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden.***
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss und die Rekultivierung der Deponie erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie 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 Natur und Umwelt.

- * Deponiezonen bedingen eine Festlegung in einem regionalen oder im kantonalen Richtplan.
- ** Die zur Ablagerungen im Detail zulässigen Abfälle ergeben sich aus der Betriebsbewilligung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU).
- *** Wenn es die Belange des Orts- und Landschaftsbilds erfordern, sind weitergehende Vorgaben in einem Arealplan oder einem Generellen Gestaltungsplan zu schaffen. Im Übrigen können die notwendigen Anordnungen bei Bedarf im BAB-Verfahren verfügt werden.

3. Genereller Gestaltungsplan*

- * Siehe Art. 42 – 44 KRG. Die nachfolgenden Bestimmungen beziehen sich beispielhaft auf Festlegungen in einem Generellen Gestaltungsplan (analog Zonenvorschriften zum Zonenplan). Die Systematik mit Gestaltungsbereichen, Gestaltungsobjekten und Gestaltungsanweisungen ist auf die Datendokumentation des ARE für die digitale Bearbeitung abgestimmt, die der Gemeinde auch für weitere Festlegungen empfohlen wird.

A. Allgemeines

Festlegungen*

Art. 51

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:**

a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- *Generell geschützter Siedlungsbereich* Art. 43 / 73 KRG
- *Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung* Art. ...
- *Erhaltungsbereich* Art. ...
- *Baubereich* 7.4

b) Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

- Bereich mit Nutzungsbeschränkung* Art. ...

c) Gestaltungsobjekte

- *Generell geschützte Einzelbauten* Art. 43 / 74 KRG
- *Baulinien (7.3) für die bauliche Gestaltung* Art. .../ 55 KRG

- * Liste aller Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan mit kantonalen (KRG) und kommunalen Vorschriften.

- ** Beispielhafte Aufzählung analog Art. 12

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung*

Art. 52

- 1 In Bereichen mit Pflicht zur Gestaltungsberatung sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.

- 2 Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Gestaltungsberatung** die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projekts fest.
- 3 Die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Gestaltungsberatung zu begleiten. Die Kosten der Gestaltungsberatung sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.

* Anstelle von Bereichen mit Pflicht zur Gestaltungsberatung kann die Gemeinde die Gestaltungsberatung für bestimmte Zonen, Gestaltungsbereiche oder Gestaltungsobjekte zwingend vorschreiben. Die entsprechenden Ergänzungen können im Zonenschema oder in den jeweiligen Artikeln sinngemäss ergänzt werden.

** Für die Gestaltungsberatung kann anstelle unabhängiger, externer Fachleute auch die kantonale Denkmalpflege zugezogen werden. Eine entsprechende Beratung empfiehlt sich insbesondere bei Bauvorhaben an Gebäuden mit wertvoller historischer Bausubstanz.

Vorabklärungsbereich*

Art. 53

- 1 Der Vorabklärungsbereich umfasst Bereiche, in denen hinreichende Grundlagen für den Erlass abschliessender Vorgaben in der Grundordnung fehlen.
- 2 Im Vorabklärungsbereich sind vor der Einleitung einer Folgeplanung oder Erteilung einer Baubewilligung die gemäss Generellem Gestaltungsplan erforderlichen Grundlagen wie Konzepte und Studien zu erarbeiten oder Wettbewerbe durchzuführen. Diese dienen der Festlegung von Rahmenbedingungen für Folgeplanungen oder von Anordnungen in Baubewilligungen.

* Im Generellen Gestaltungsplan kann die Pflicht zur Durchführung eines Wettbewerbs, einer Gestaltungsstudie oder eines Gesamtüberbauungskonzepts für ein bestimmtes Gebiet verbindlich festgelegt werden. Die jeweilige Grundlage ist im konkreten Fall im Vorabklärungsbereich zu nennen.

Schutzbereich

Art. 54

- 1 Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Gebäude und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.
- 2 Im Schutzbereich gelegene Gebäude, Baugruppen und Gebäudeteile 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 Vom Schutz ausgenommen sind einzelne nicht schutzwürdige Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege.

- 4 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.*

* Anstelle der Denkmalpflege kann auch die Gestaltungsberatung genannt werden. In Anbetracht der wertvollen historischen Bausubstanz in einem Schutzbereich wird jedoch der Zuzug der Denkmalpflege speziell empfohlen. Diese Lösung ist insbesondere für Gemeinden geeignet, die keine dauernde, vertragliche Verpflichtung mit einem bestimmten Gestaltungsberater oder einer bestimmten Gestaltungsberaterin eingehen.

Erhaltungsbereich

Art. 55

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neue Gebäude sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.
- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind einzelne nicht erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Erneuerungsbereich

Art. 56

- 1 Als Erneuerungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit ungenutztem, überaltertem Baubestand oder geringer Dichte, in denen die Siedlung objektbezogen oder gebietsbezogen nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln, zu erneuern und gegebenenfalls zu verdichten ist.
- 2 Neue Gebäude, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans, des Arealplans oder des Quartierplans zu erstellen.
- 3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Neugestaltungsbereich

Art. 57

- 1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht oder schwach überbaute Gebiete, die nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln sind.
- 2 Neue Gebäude, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind nach den Vorgaben eines Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans zu erstellen.
- 3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Freihaltebereich

Art. 58

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

Nutzungsverlegung

Art. 59

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

* Beispielsweise bei der Erstellung von Lärmschutzdämmen oder zur Erhaltung einer natürlichen Terrassierung.

B. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

Bauverbotsbereich

Art. 60

- 1 Als Bauverbotsbereich* bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bereiche, die weder über dem massgebenden Terrain (1.1) noch unterirdisch (2.4) überbaut werden dürfen.

2 Terrainveränderungen, Pflanzungen, Mauern und Einfriedungen sind zulässig, wenn sie dem Zweck des Bauverbots nicht entgegenstehen.

* Festzulegen für Hochbauverbote in der Landschaft, die sich insbesondere auf landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen beziehen. Bauverbotsbereiche können auch auf Gebäude beschränkt werden, die das massgebende Terrain überragen. Im Siedlungsraum kommt analog der Freihaltebereich zur Anwendung.

Bereich mit Nutzungsbeschränkungen*

Art. 61

1 In Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen werden im Generellen Gestaltungsplan Einschränkungen der zonengemässen Nutzung oder besondere Auflagen für die Erhaltung und Nutzung von landschaftsprägenden Elementen, von Gebäuden und Anlagen oder für Aussenräumen festgelegt.

2 Die spezifischen Nutzungsanordnungen gehen den Zonen- und allgemeinen Bauvorschriften vor.

* Im Landschaftsraum können z.B. standortspezifische Auflagen oder Nutzungsbeschränkungen für erhaltenswerte Natur- und Kulturlandschaften, für Trassenlandschaften oder für Archäologiezonen und Archäologische Schutzzonen festgelegt werden, die anstelle einer Naturschutzzone erlassen werden. Entsprechend der jeweiligen Zielsetzung kann der generelle Begriff „Bereich mit Nutzungsbeschränkung“ in der kommunalen Fassung präzisiert werden. Im Siedlungsraum werden für diese Belange in der Regel Gestaltungsanweisungen wie Vorgaben für Bepflanzungen, die Ausführung von Bodenbelägen oder für Mauern und Zäune definiert.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Gebäude und Anlagen*

Art. 62

1 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

2 Geschützte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.

3 Zu erhaltende Gebäude oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

4 Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinn gemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

- * Es handelt sich nicht um „generell geschützte Bauten“ gemäss Art. 43 KRG. Die vorliegende Bestimmung ist von Gemeinden anzuwenden, die an den bestehenden Schutzobjekten gemäss rechtskräftiger Ortsplanung festhalten wollen, ohne die Schutzwürdigkeit mit einer Detailinventarisierung im Rahmen eines Bauvorhabens vertieft abzuklären.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 63

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.*
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

- * Siehe Art. 44 KRG.

Baulinien für die bauliche Gestaltung(7.3) *

Art. 64

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien des Typs B gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.
- 3 Baulinien des Typs C bestimmend zwingend die Lage von Fassadenfluchten (3.1).
- 4 Baulinien des Typs D bestimmend zwingend die vertikale und horizontale Ausdehnung von Gebäuden.
- 5 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

- * Für Baulinien, die nicht primär auf die bauliche Gestaltung ausgerichtet sind, wird auf Art. 55 KRG verwiesen. Bei Bedarf sind weitere Typen von Baulinien für spezielle Gestaltungsanliegen wie Arcaden oder höhenmässige Staffelungen zu definieren

D. Gestaltungsanweisungen

Zusätzliche Anordnungen zur Regelbauweise*

(Platzhalter)

- * Im Generellen Gestaltungsplan können weitergehende Abweichungen oder zusätzliche Vorschriften zur Regelbauweise wie Stellung/Ausrichtung von Gebäuden, minimale/maximale Gebäudeabmessungen aber auch bezüglich Dachgestaltung, minimaler/maximaler Geschosshöhe, Materialisierung festgelegt werden. Werden solche Vorschriften im Generellen Gestaltungsplan festgelegt, sind an dieser Stelle die zugehörigen baugesetzlichen Vorschriften zu definieren.

4. Genereller Erschliessungsplan*

- * Verpflichtung gemäss Art. 45 KRG. Die nachfolgenden Bestimmungen beziehen sich auf die zwingenden oder beispielhaften Festlegungen in einem Generellen Erschliessungsplan (analog Zonenvorschriften zum Zonenplan). Die Systematik ist auf die Datendokumentation des ARE für die digitale Bearbeitung abgestimmt, die der Gemeinde auch für weitere Festlegungen empfohlen wird. Im Detail sind die Bestimmungen auf die örtlichen Bedürfnisse anzupassen und entsprechend den Festlegungen im Plan zu präzisieren.

A. Allgemeines

Festlegungen*

Art. 65

1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:**

a) Erschliessungsbereiche

- *Bereich Privaterschliessung* Art. ...
- *Verkehrsbereich - Tempo 30* Art. ...
- *Sport- und Freizeitbereich - Beschneidung* Art. ...

b) Erschliessungsanlagen

- *Kantonsstrasse* kant. Strassengesetz
- *Sammel- und Erschliessungsstrassen* Art. ...
- *Fuss- und Wanderwege* Art. ...
- *Wirtschaftswege* Art. ...
- *Öffentliche Parkieranlagen* Art. ...
- *Versorgungs- und Entsorgungsanlagen* Art. ...

c) Weitere Festlegungen

- *Baulinien (7.3)* Art. 55 KRG***

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

- * Liste aller Festlegungen der Gemeinde in ihrem Generellen Erschliessungsplan Verweis auf die zugehörigen, kantonalen (KRG) und kommunalen Vorschriften.

** Beispielhafte Aufzählung für ein kommunales Baugesetz (Variante).

*** Anpassung KRG an IVHB pendent

B. Erschliessungsbereiche

Bereich Privaterschliessung *

Art. 66

- 1 In Bereichen für Privaterschliessung gemäss Generellem Erschliessungsplan kann die Baubehörde Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ermächtigen, ihr Land nach den Vorgaben der Grundordnung selbst zu erschliessen.
- 2 Sind mehrere Private beteiligt und können sie sich über das Vorgehen oder die Verteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Baubehörde. Sie kann eine Quartierplanung oder ein Beitragsverfahren einleiten.

* Die Möglichkeit gibt Art. 60 Abs. 2 KRG. Wo die Gemeinde die Erschliessung nicht selber innert nützlicher Frist realisieren will, bezeichnet sie im Generellen Erschliessungsplan einen Bereich Privaterschliessung, in welchem Private auf Antrag die Erschliessung nach den Vorgaben der Gemeinde selbst durchführen können.

Verkehrsbereich

Art. 67

- 1 In den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Verkehrsbereichen gelten besondere Erschliessungsanordnungen oder besondere Verkehrsregelungen.
- 2 In Verkehrsbereichen mit beschränkter Erschliessung dürfen keine Verkehrsanlagen für den motorisierten Verkehr erstellt werden.
- 3 In Verkehrsbereichen mit gemeinschaftlicher Erschliessung sind die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Verkehrsanlagen wie Autoeinstellhallen, oberirdische Parkieranlagen als Gemeinschaftsanlagen für alle innerhalb des Bereichs gelegenen Grundstücke auszuführen. Die bereitzustellende Anzahl Pflichtparkplätze richtet sich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes oder, wo solche fehlen, nach den allgemeinen Bestimmungen.
- 4 In Verkehrsbereichen mit besonderen Verkehrsbeschränkungen wie Tempolimiten, Einbahnsystemen, zeitlich beschränkten Fahrverboten gelten die von der Gemeinde gestützt auf die Strassenverkehrsgesetzgebung zu erlassenden örtlichen Verkehrsregelungen.

Versorgungs- und Entsorgungsbereich

Art. 68

- 1 In den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsbereichen gelten besondere Erschliessungsanordnungen.
- 2 In Versorgungs- und Entsorgungsbereichen mit gemeinschaftlicher Erschliessung sind die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

wie zentrale Heizanlagen, Gemeinschaftsantennen, Sammelanschlüsse, Abfallsammelstellen als Gemeinschaftsanlagen für alle innerhalb des Bereichs gelegenen Grundstücke auszuführen.

- 3 In den Entsorgungsbereichen Abwasser hat die Entwässerung entsprechend der Systemvorgabe im Trenn-, Teiltrenn- oder Mischsystem bzw. über Versickerungen zu erfolgen.

- 1 Der Generellen Erschliessungsplan legt Sport- und Freizeitbereiche mit besonderen Nutzungsanordnungen fest, wie Bereiche für die Beschneigung, Bereiche mit Eingriffen in die natürliche Bodenbeschaffenheit oder Bereiche mit besonderen Vorkehrungen der Bodenbehandlung.*
- 2 Die Baubehörde schränkt bei Bedarf die Eingriffe zeitlich und räumlich ein und verfügt weitere Anordnungen nach Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen.**

* Die Beschneigungsbereiche sind im Generellen Erschliessungsplan zu bezeichnen. Der Artikel ist auch auf andere Eingriffe im Interesse heute noch unbekannter oder unregelter Sportaktivitäten ausgerichtet. Selbstverständlich sind alle Eingriffe nur im Rahmen der Umweltschutzgesetzgebung zulässig.

** Eine künstliche Beschneigung ist auf gefrorenem Boden zulässig. Innerhalb überlagerter Naturschutzzonen sind Pistenpräparierungen nur zulässig, wenn Schäden an den Biotopen ausgeschlossen sind. Dazu ist in der Regel eine Schneedecke mit einer Mächtigkeit von 30 cm notwendig. Einschränkungen der Beschneigung aus Gründen des Lärmschutzes in Dorfnähe sind vorbehalten. Der Einsatz von chemischen oder biologischen Mitteln in Sport- und Freizeitbereichen ist innerhalb von Naturschutzzonen sowie in Grundwasser- und Quellschutzzonen untersagt. Die Gemeinde kann notwendige Regelungen auch im Baugesetz treffen oder eine besondere Verordnung erlassen. Die kommunale Regelung kann flexibel auf die jeweiligen Verhältnisse zugeschnitten werden.

C. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen*

1. Allgemeines Art. 70

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

* Art. 45 KRG verpflichtet die Gemeinde, die Rechtsfolge der Festlegungen des Generellen Erschliessungsplans im Baugesetz zu regeln. Die Bestimmung ist auf die konkreten Verkehrsanlagen einer Gemeinde anzupassen.

** Gemäss Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG ist der Gemeinde für projektierte und für die Enteignung vorgesehene Strassen und Wege, die im Generellen Erschliessungsplan festgelegt sind, mit der Genehmigung des Generellen Erschliessungsplans das Enteignungsrecht erteilt. Die betreffenden Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan als solche zu kennzeichnen und gemäss Projekt auszuführen.

2. Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 71

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

3. Fuss- und Wanderwege

Art. 72

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

4. Wirtschaftswege

Art. 73

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

5. Öffentliche Parkieranlagen

Art. 74

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.

- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 75

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

Sport- und Freizeitanlagen*

Art. 76

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.**
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Sesselbahnen bedürfen zur Realisierung einer Konzession von Bund oder Kanton.

* Darunter fallen auch die im Generellen Erschliessungsplan festzulegenden Werkanlagen, die zum Betrieb einer Sport- und Freizeitanlage erstellt werden müssen.

** Die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan klären die Zulässigkeit und das öffentliche Interesse aus Sicht der Gemeinde. Bei konzessionspflichtigen Anlagen können aber weder Gemeinde noch GesuchstellerInnen eine Bewilligung (Konzession) gestützt auf diese Festlegungen voraussetzen.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung*

Art. 77

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung**, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur

bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

- 2 Die im Zonenplan*** festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

* Die Verfahren für die Einleitung und Durchführung von Folgeplanungen sind in Art. 46ff und 51ff KRG und in der KRVO (Art. 16ff) abschliessend geregelt. Für die Gemeinde erläutert die vorliegende Bestimmung eine im Zonenplan festgelegte Folgeplanpflicht für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Sie weist aber auch darauf hin, dass eine Folgeplanung nicht in der Grundordnung festgelegt sein muss.

** Arealplan gemäss Art. 46 KRG.

*** Folgeplanungspflichten sind gemäss Art. 26 KRG im Zonenplan festzulegen. Neben der Abgrenzung umfasst die Festlegung auch die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung.

IV. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen*

* Die Bewilligungspflicht ergibt sich aus Art. 86 und 87 KRG. Die Voraussetzungen für eine Bewilligung und die Verfahren sind in Art. 89 - 92 KRG sowie in der KRVO im Kapitel VI „Formelles Baurecht“ geregelt. Für die Verfahrenskosten erlässt die Gemeinde eine Gebührenverordnung (Art. 96 KRG). Eine Regelung im Baugesetz ist notwendig, wenn die Gemeinde nichtbewilligungspflichtige Tatbestände gemäss KRVO dem Meldeverfahren unterstellen will.

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht*

Art. 78

1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos (schriftlich / *mündlich*) der Baubehörde anzuzeigen.

2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft. **

* Die Baubehörde übernimmt die Beurteilung, ob es sich um ein nicht bewilligungspflichtiges Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO handelt. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt unabhängig vom Bauträger. Die Gemeinde ist mit dieser Regelung jederzeit im Bild über die laufenden baulichen Aktivitäten, und sie entscheidet anstelle der Bauherrschaft über die Auslegung und Auswirkung bezüglich der in Art. 40 KRVO aufgelisteten nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben. Sie kann Dritten über jede Baustelle Auskunft geben und nach Bauvollendung allfällige Abweichungen gegenüber der Anzeige (siehe Abs. 1)-nachweisen. Den Gemeinden steht es frei, Art. 40 KRVO direkt anzuwenden oder bloss einzelne der nicht bewilligungspflichtigen Tatbestände dem Meldeverfahren gemäss KRVO Art. 50ff zu unterstellen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass Zusatzbewilligungen wie z.B. für Bauvorhaben und Reklamen an Kantonsstrassen, in jedem Fall und unabhängig von der Baubewilligungspflicht bei den zuständigen Instanzen einzuholen sind.

- ** Die Erfassung erfolgt in aller Regel mit EDV. Damit ist einerseits eine laufende Kontrolle und Überprüfung aller begonnenen und realisierten Gebäude und Anlagen auf ihre Rechtmässigkeit jederzeit gewährleistet und andererseits von Anfang an die verantwortliche Ansprechperson festgestellt.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens Art. 79

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

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens* Art. 80

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 79 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt. **
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

- * Der Entscheid bezeichnet das massgebliche Verfahren (ordentliches Baubewilligungsverfahren oder Meldeverfahren), die einzureichenden Unterlagen und deren Anzahl, die Bezugsquelle der notwendigen amtlichen Formulare sowie die einschlägigen Vorschriften bei Vorhaben entlang von Kantonsstrassen.

- ** Die KRVO legt verbindliche Fristen für die Behandlung von Baugesuchen fest (siehe Baubewilligungsverfahren Art. 41ff, insbesondere Art. 44 und 46 KRVO). Die Gemeinde kann ergänzende Bestimmungen erlassen (Art. 92 Abs. 4 KRG).

Baugesuch Art. 81

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.*
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich**, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
 6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
 13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
 14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;

15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);***
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
27. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.****
28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

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

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

* Die Bestimmung der Anzahl Ausfertigungen ist Sache der Gemeinde (Art. 42 Abs. 1 KRVO).

** Aufgrund der Anzeige ist es der Baubehörde möglich, die erforderlichen Unterlagen zu bezeichnen.

*** Forderung/Empfehlung Amt für Natur und Umwelt.

**** Gilt nur in Radongebieten.

*****Gemäss Angabe der Baubehörde.

*****Damit ist sichergestellt, dass die Bewilligungsbehörden über den tatsächlichen Zustand informiert werden und auch nicht bewilligungspflichtige Projektänderungen dokumentiert sind. Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung hat die Baubehörde der Fachstelle zu melden, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Ist dies nicht der Fall, hat sie der Fachstelle ein Exemplar der Ausführungspläne zu übermitteln (Art. 60 Abs. 2 KRVO).

Hinweis:

Weitere Unterlagen sind nach Massgabe von neuen verbindlichen Vorgaben zu ergänzen. Aktuelle Beispiele in Arbeit sind beispielsweise Vegetationskartierungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen oder spezielle Anforderungen an Bauvorhaben in Gebieten mit langsamen Hangrutschungen oder Überschwemmungsgebiete, welche aufgrund der Gefährdung und dem bündnerischen Modell zur Ausscheidung von Gefahrenzonen weder einer Gefahrenzone 1 noch einer Gefahrenzone 2 zugeordnet werden.

Revers*

Art. 82

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

* Für weitere Nebenbestimmungen siehe Art. 90 KRG.

Etappierung grosser Bauvorhaben*

Art. 83

- 1 Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren Bauetappen festlegen.
- 2 Bauetappen dürfen höchstens auf eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung festgelegt werden.

* Gestützt auf Art. 24 Abs. 2 Ziff. 7 KRG.

Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus*

(Platzhalter)

* Die Schaffung von neuem Zweitwohnraum bei neuen Gebäuden oder Erweiterung bestehender Gebäude wird im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung und mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven durch Kontingentierung der jährlich bewilligten Geschossfläche/Bauvolumen/Gebäudefläche beschränkt. In der Regel werden ein Grundsatzartikel, die Jahreskontingente und das Verfahren betreffend das Zurückstellen von Baugesuchen definiert. Grundlage für solche Vorschriften bildet Art. 27 Abs. 4 KRG. Es bestehen vielfältige Regelungsmöglichkeiten, die auf die Ziele und Anforderungen in einer Gemeinde abzustimmen sind. Auf die Formulierung einer beispielhaften Variante wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

2. Wohnförderung*

* Grundlage bildet Art. 24 Abs. 2 Ziff. 1 und 3 KRG.

Wohnanteile

Art. 84

- 1 Bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen dürfen die im Zonenschema festgelegten Wohnanteile ausschliesslich als Wohnraum genutzt werden.
- 2 Wohnanteile werden in Prozenten (der Hauptnutzflächen **(8.2)** / *des Bauvolumens* **(8.3)** / *der anrechenbaren Gebäudefläche* **(8.4)**) angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke oder bei mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung der Wohnanteile bewilligen, sofern der vorgeschriebene Wohnanteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.
- 3 Die Zweckbestimmung der Wohnräume ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Kinderspielplätze, Nebenräume

Art. 85

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse [in der Regel 15 - 20 % der gesamten Nettogeschossfläche **(Anhang IVHB)**] zu erstellen.
- 2 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen **(Anhang IVHB)** sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen. *

* Vorschrift insbesondere bei Verwendung der Baumassen- oder Überbauungsziffer angezeigt.

Erstwohnungsanteile*

(Platzhalter)

- * Für neue Wohnungen oder für wesentliche Umbauten und Erweiterungen bestehender Wohnungen kann im Zonenschema ein minimaler Anteil als Erstwohnung festgelegt werden. Baugesetzliche Bestimmungen regeln vor allem den Grundsatz, die Berechnungsart, die Sicherstellung, die Voraussetzungen und Auflagen für eine Entlassung sowie Ausnahmen für besondere Fälle. Grundlage für solche Vorschriften bildet Art. 27 Abs. 4 KRG. Es bestehen vielfältige Regelungsmöglichkeiten, die auf die Ziele und Anforderungen in einer Gemeinde abzustimmen sind. Auf die Formulierung einer beispielhaften Variante wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

3. Sicherheit und Gesundheit*

- * Grundlage bildet Art. 24 KRG; Art. 79 und 80 KRG enthalten kantonale Vorgaben, insbesondere über das behindertengerechte Bauen.

Wohnhygiene

Art. 86

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (Anhang IVHB) müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 *Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche (Anhang IVHB) zu betragen.**
- 3 *Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe (5.4) von durchschnittlich wenigstens 2.30 m in Dachgeschossen (6.3) von 2.00 m einzuhalten.**

- * Weitergehende Vorschriften als Variante bei Verwendung der Baumassen- oder Überbauungsziffer

Energiehaushalt

Art. 87

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Vorkehrungen bei Bauarbeiten

Art. 88

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind.* Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.**

* Dazu gehören insbesondere die in der Baulärm-Richtlinie und der Baurichtlinie Luft des BUWAL aufgeführten Massnahmen.

** Das Verbrennen von Abfällen ist auf Baustellen (wie im ganzen Gemeindegebiet) verboten.

4. Gestaltung*

* Grundlage bildet Art. 24 Abs. 2 Ziff. 2 KRG.

Dächer

Art. 89

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In den (Zonen) sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von (25-35) bis (45-60) * % zulässig. Bei geneigten Dächern in den übrigen Zonen darf die Dachneigung nicht weniger als (45-60) % betragen. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m² gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppegauben weisen eine minimale Neigung von (5-15%) auf. In den (Bau-zonen) sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten ** besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung*** oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

* Exakter Wertebereich von der Gemeinde festzulegen

** Mit dem Begriff Schutzobjekt werden alle durch den Generellen Gestaltungsplan erfassten wertvollen Objekte unterschiedlicher Einstufung zusammengefasst.

*** Eine stichhaltige und nachvollziehbare Begründung ist dem Gesuch um Vorentscheid oder dem Baugesuch von der Bauherrschaft oder ihren Vertretern beizulegen.

Energieanlagen

Art. 90

Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 91

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 In den (Zonen) sind Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.*

* Die Grenzabstände von Pflanzen richten sich nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 92

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal (0.6 - 1.2)* m unter resp. über der Fassadenlinie (3.2) liegen und höchstens (ein Drittel / die Hälfte) * der projizierten Fassadenlinie (3.3) umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.**
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 4 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

* Maximalwert nach kommunalem Ermessen festlegen.

** Für die Abgrabungen zur Freilegung von zusätzlichem Bauvolumen unter dem massgebenden Terrain kann die Ausnahmeregelung nicht beansprucht werden. Insbesondere bei Anwendung der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer zu beachten.

Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in (*Deutsch/ Italienisch/ Romanisch*) zu beschriften.

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

5. Verkehr*

* Grundlage bildet Art. 24 Abs. 2 KRG.

Verkehrssicherheit*

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die 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.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel 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.

* Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Tiefbauamt).

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale 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 Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- * Für Zu- und Ausfahrten an Kantonsstrassen gelten die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze

Art. 97

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahr zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohngebäude	1 Platz pro Wohnung bis (60 - 100) * m ² Hauptnutzfläche / bis 300 m ³ Bauvolumen, darüber 2 Plätze
- Gewerbe-/Bürogebäude	1 Platz pro (30-130) * m ² Hauptnutzfläche / 300 m ³ Bauvolumen
- Verkaufslokale	1 Platz pro (15-30) * m ² Ladenfläche / 100 m ³ Bauvolumen
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.**

- 3 Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und für Hotels sind 2/3 der Parkplätze unterirdisch (2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen.
- 4 Für Fahrräder und Motorfahräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.

- 5 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 6 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

* Werte durch die Gemeinde festzulegen

** In historisch gewachsenen Siedlungsteilen muss die Anzahl der Pflichtparkplätze in der Regel herabgesetzt werden.

2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze* Art. 98

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am von 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 *oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs* zu verwenden.

* Die Ersatzabgabe schliesst ein ausschliessliches Nutzungsrecht an einem bestimmten öffentlichen Parkplatz aus.

6. Versorgung und Entsorgung*

Werkleitungen* Art. 99

- 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 Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

* [Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.](#)

Abwässer

Art. 100

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

Kompostierungsanlagen

Art. 101

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

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum*

* [Grundlage bildet Art. 24 Abs. 2 Ziff. 5 KRG.](#)

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 102

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 103

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

V. Erschliessungsordnung*

* Verpflichtung gemäss Art. 58ff KRG.

Die Art. 62 – 64 KRG enthalten die Rechtsgrundlagen und die Grundsätze der Finanzierung von Erschliessungsanlagen (Abgabepflicht, Beiträge, Gebühren). Das Beitragsverfahren ist in der KRVO geregelt. Gemäss Art. 64 Abs. 2 KRG bestimmen die Gemeinden in einem Gemeindeerlass, welche Gebühren erhoben werden.

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente*

Art. 104

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen**, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührensätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung [Urnenabstimmung].
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

* Im MBauG sind die Belange der Verkehrserschliessung umfassend enthalten. Die Gemeinde kann auch weitere Belange im Baugesetz regeln. In den Bereichen Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung wird auf die Mustererschliessungsreglementen der BVR verwiesen.

** Gemeindeverbindungen siehe Art. 50 ff des Gemeindegesetzes (GG, RB 175.050)

Erschliessungsprogramm*

Art. 105

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission erarbeitet.
 - 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
 - 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährlichen Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
 - 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.
- * [Verpflichtung gemäss Art. 59 KRG.](#)

Strassennamen

Art. 106

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind (*deutsche/italienische/romanische*) Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 107

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

* [Z.B. Generelles Wasserversorgungsprojekt \(GWP\) oder Generelles Entwässerungsprojekt \(GEP\).](#)

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung Art. 108

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

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 109

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

3. Schneeräumung Art. 110

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 111

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 112

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

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 113

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

- 2 Die 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.

Sanierungsplanungen

Art. 114

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug*

Art. 115

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

* [Verpflichtung gemäss Art. 85 KRG.](#)

Rechtsmittel

Art. 116

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.*

* Siehe Art. 6 KRG.

Gesetzessprache

Art. 117

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in (italienischer/romanischer) und deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte (deutsche/italienische/romanische) Fassung.

Inkrafttreten

Art. 118

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

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung (Urnenabstimmung) vom

Die Präsidentin/Der Präsident

Die Aktuarin/Der Aktuar

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

Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident:

Die Kanzleidirektorin/Der Kanzleidirektor: