



**MUSTERBAUGESETZ
FÜR
BÜNDNER GEMEINDEN**
Beispielhafte Regelungsmöglichkeiten in den kommunalen Baugesetzen
MBauG 2020
Stand 13. November 2020

Vorwort

Im März 1970 gab die Bündner Vereinigung für Raumplanung (heute Bündner Vereinigung für Raumentwicklung, BVR) das erste Musterbaugesetz (MBauG) für Bündner Gemeinden heraus. Seither wurde das Musterbaugesetz aufgrund von Gesetzesänderungen auf Stufe Bund und Kanton mehrere Male revidiert, das letzte Mal am 18. Juni 2014 (MBauG 2014 – Aktualisierung des MBauG vom 25. Januar 2012).

Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsrechts (RPG, RPV) vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014, der Anpassung des Kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung vom 18. März 2018 sowie mit der damit zusammenhängenden Revision des kantonalen Raumplanungsrechts (KRG, KRVO) vom 25. Oktober 2018, in Kraft seit 1. April 2019 (insbesondere zu den Themenbereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich) bestand ein grosser Bedarf zu einer Überarbeitung des Musterbaugesetzes. Aufgrund der zahlreichen betroffenen Artikel wurde dabei eine Neummerierung vorgenommen, wobei an der sich auf das KRG und die KRVO beziehenden Systematik nichts geändert wurde. Als wesentliche Neuerung wurden sämtliche Kommentare aus dem MBauG 2020 entfernt und stattdessen, ergänzt mit zahlreichen weiteren Erläuterungen, ein neues separates Erläuterungsdokument verfasst.

Das MBauG 2020 zeigt den Gemeinden eine möglichst breite Palette von Regelungsmöglichkeiten auf. Die vorgeschlagenen Bestimmungen sind gemeinsam mit den Ämtern der kantonalen Verwaltung erarbeitet worden und bilden eine zweckmässige Arbeits- und Diskussionsgrundlage; sie stellen jedoch keine zwingend zu befolgenden Handlungsempfehlungen der BVR dar. Die vorgeschlagenen Bestimmungen können übernommen, abgeändert, weggelassen oder mit eigenen Formulierungen und Regelungen ergänzt werden. Es ist Sache der Gemeinden, den Spielraum sinnvoll zu nutzen und die von ihnen zu erarbeitenden Baugesetze an die jeweiligen örtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse anzupassen.

Das MBauG ist ein Gemeinschaftswerk von BVR, kantonaler Verwaltung, insbesondere Amt für Raumentwicklung, Departement für Volkswirtschaft und Soziales und Amt für Natur und Umwelt, von Gemeinden und Bündner Planerkreis. Allen an der Herausgabe des MBauG 2020 beteiligten Fachleuten und Vertretern sei an dieser Stelle für ihr Engagement herzlich gedankt.

Chur, 20. Mai 2020

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung BVR

Legende:

[Klammer]: Varianten, empfohlene Wertebereiche oder eine Auswahlmöglichkeit der Gemeinde gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung

(1.1): Hinweis auf die entsprechenden Kapitel und Ziffern im Anhang I (IVHB, KRVO, SIA 416)



Kanton
Graubünden

Gemeinde

Baugesetz Gemeinde

Von der Gemeindeversammlung [Urnenabstimmung] beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

Datum

Inhaltsverzeichnis

I ALLGEMEINES		1
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	1
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	1
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	1
Förderung	Art. 4	2
II BEHÖRDENORGANISATION		2
Baubehörde	Art. 5	2
Planungskommission	Art. 6	2
Baukommission	Art. 7	2
Bauamt	Art. 8	2
Fachberatung	Art. 9	3
III GRUNDLAGEN, RÄUMLICHE LEITBILDER UND RICHTPLAN		4
Grundlagen	Art. 10	4
Kommunales Räumliches Leitbild	Art. 11	4
Richtplan	Art. 12	4
IV GRUNDORDNUNG		5
1. Allgemeines		5
Zuständigkeit	Art. 13	5
2. Baulandmobilisierung		5
Grundsatz	Art. 14	5
Massgebende Vorschriften	Art. 15	5
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 16	5
Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 17	6
3. Mehrwertabgabe		6
Massgebende Vorschriften	Art. 18	6
Zusätzliche Abgabebetstände	Art. 19	7
Höhe der Abgabe	Art. 20	7
Verwendungszweck	Art. 21	8
4. Zonenplan		8
A. Allgemeines		8
Festlegungen	Art. 22	8
B. Bauzonen		10
a) Regelbauweise		10
Grundsatz	Art. 23	10
Hofstattrecht	Art. 24	10
Zonenschema	Art. 25	11
Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 26	14
Nutzungsziffer (8)	Art. 27	14
Abgrabungen und Aufschüttungen	Art. 28	15
Gesamthöhe [und Fassadenhöhe]	Art. 29	15
Gebäudelänge [und Gebäudebreite]	Art. 30	15
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 31	15
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 32	16
b) Zonenvorschriften		17
Zentrumszone	Art. 33	17

Kernzone	Art. 34	18
Dorfkernzone [Dorfzone]	Art. 35	18
Kernerweiterungszone [Dorferweiterungszone]	Art. 36	19
Wohnzone	Art. 37	19
Wohnmischzone	Art. 38	19
Gewerbemischzone	Art. 39	19
Gewerbezone [Industriezone]	Art. 40	20
Lagerzone [Materialumschlagszone]	Art. 41	20
Platzhalter Hotelzone [Kurzone]	Art. 42	20
Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 43	20
Zone für Sportbauten und Sportanlagen	Art. 44	20
Parkierungszone	Art. 45	20
Schrebergartenzone	Art. 46	21
C. Landwirtschaftszonen		21
Intensivlandwirtschaftszone	Art. 47	21
Zone für landwirtschaftliche Bauten	Art. 48	21
Rebwirtschaftszone	Art. 49	21
D. Schutzzonen		22
Wildruhezone	Art. 50	22
Zone Wildtierkorridor	Art. 51	22
Trockenstandortzone	Art. 52	22
Zone für Vorranggebiete (Trockenstandorte)	Art. 53	23
E. Weitere Zonen		23
Tourismus und Freizeit		23
Wintersportzone	Art. 54	23
Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	Art. 55	24
Campingzone	Art. 56	24
Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung		24
Materialabbauzone	Art. 57	24
Materialbewirtschaftungszone	Art. 58	25
Deponiezone	Art. 59	25
5. Genereller Gestaltungsplan		26
A. Allgemeines		26
Festlegungen	Art. 60	26
B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum		27
Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung	Art. 61	27
Schutzbereich	Art. 62	27
Erhaltungsbereich	Art. 63	27
Innenentwicklungsbereich	Art. 64	28
Freihaltebereich	Art. 65	28
Nutzungsverlegung	Art. 66	28
C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum		29
Bauverbotsbereich	Art. 67	29
Bereich mit Nutzungsbeschränkungen	Art. 68	29
D. Gestaltungsobjekte		29
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 69	29
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 70	30
Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 71	30
E. Gestaltungsanweisungen		30

6. Genereller Erschliessungsplan		31
A. Allgemeines		31
Festlegungen	Art. 72	31
B. Erschliessungsbereiche		31
Bereich Privaterschliessung	Art. 73	31
Verkehrsbereich	Art. 74	31
Versorgungs- und Entsorgungsbereich	Art. 75	32
Weitere Erschliessungsbereiche	Art. 76	32
C. Erschliessungsanlagen		32
Verkehrsanlagen		32
Allgemeines	Art. 77	32
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 78	33
Wirtschaftswege	Art. 79	33
Langsamverkehrswege	Art. 80	33
Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 81	34
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 82	34
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 83	34
7. Folgeplanungen		35
Folgeplanung	Art. 84	35
V KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		36
1. Formelles Baurecht		36
Baubewilligung		36
Anzeigepflicht	Art. 85	36
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 86	36
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 87	36
Baugesuch	Art. 88	37
Revers	Art. 89	39
2. Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus		39
3. Wohnförderung		40
Wohnanteile	Art. 90	40
4. Sicherheit und Gesundheit		40
Wohnhygiene	Art. 91	40
Kinderspielplätze, Nebenräume	Art. 92	40
Energiehaushalt	Art. 93	41
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 94	41
5. Gestaltung		41
Dächer und Dachaufbauten	Art. 95	41
Vor- und rückspringende Gebäudeteile	Art. 96	42
Platzhalter: Energievorschriften	Art. 97	42
Solaranlagen	Art. 98	42
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 99	42
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 100	43
Reklame- und Hinweistafeln	Art. 101	43
Antennen	Art. 102	43
Platzhalter: Mobilfunkanlagen	Art. 103	43
Lagerung von Siloballen	Art. 104	43

6. Verkehr		44
Verkehrssicherheit	Art. 105	44
Zu- und Ausfahrten	Art. 106	44
Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder	Art. 107	44
Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 108	45
7. Versorgung und Entsorgung		46
Werkleitungen	Art. 109	46
Abwässer	Art. 110	46
Kompostierungsanlagen	Art. 111	46
8. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		47
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 112	47
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 113	47
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 114	47
VI ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		49
1. Allgemeines		49
Erschliessungsgesetz	Art. 115	49
Erschliessungsprogramm	Art. 116	49
Strassennamen	Art. 117	50
2. Projektierung und Bewilligung		50
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 118	50
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		50
Öffentliche Erschliessungsanlagen		50
Ausführung	Art. 119	50
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 120	50
Schneeräumung	Art. 121	51
Private Erschliessungsanlagen		51
Allgemeines	Art. 122	51
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 123	51
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 124	52
Sanierungsplanungen	Art. 125	52
VII VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		53
Vollzug	Art. 126	53
Baubewilligungsgebühren	Art. 127	53
Rechtsmittel	Art. 128	53
Gesetzessprache	Art. 129	53
Inkrafttreten	Art. 130	54

Anhang

- I Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen (IVHB, KRVO, SIA 416)
- II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- III Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

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.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

1. Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der Region zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplänen 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 kann Aufgaben im Bereich des Bauwesens wie Bauberatung, Baukontrolle usw. der Region [einer anderen Gemeinde] übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidungskompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region [der mit den Aufgaben betrauten anderen Gemeinde] geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

1. Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

1. Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung sowie der Erhaltung wertvoller Bauten, Anlagen und Siedlungsbereichen.
2. Die Baubehörde kann für 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.

II Behördenorganisation

1. Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
2. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

1. Der Gemeindevorstand kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Aufgaben und Organisation bestimmen.

1. Die Baukommission besteht aus [...] Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung [vom Gemeindevorstand] für eine Amtsdauer von [x] Jahren gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn [...] Mitglieder anwesend sind.
2. Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

1. Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
2. Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

1. Die Baubehörde, die Baukommission und die Planungskommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

III Grundlagen, räumliche Leitbilder und Richtplan

Grundlagen

Art. 10

1. Der Gemeindevorstand [die Planungskommission / das Bauamt] erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte. Er [sie / es] stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

Kommunales Räumliches Leitbild

Art. 11

1. Der Gemeindevorstand [Gemeindeparlament, Gemeindeversammlung, Urnenabstimmung] beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL).
2. Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.
3. Der Gemeindevorstand kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

Richtplan

Art. 12

1. Die Gemeinde kann einen kommunalen Richtplan erlassen, welcher kommunale räumliche Leitbilder, Konzepte und dergleichen konkretisiert. Der kommunale Richtplan ist für kommunale Behörden verbindlich.
2. Zuständig für die Erarbeitung des Richtplans ist der Gemeindevorstand. Über den Erlass und Änderungen von Richtplänen entscheidet der Gemeindevorstand [Gemeindeparlament, Gemeindeversammlung, Urnenabstimmung].
3. Der Gemeindevorstand sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Er unterbreitet den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung [Urnenabstimmung], wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache des Gemeindevorstandes.
4. Der Gemeindevorstand 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 beim Gemeindevorsteher Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

IV Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 13

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan [und Generellem Erschliessungsplan] sowie von Regelungen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ist die Gemeindeversammlung [die Urnenabstimmung]. [Für Erlasse und Änderungen des Generellen Erschliessungsplans ist das Gemeindeparlament zuständig].
2. Zuständig für Erlass und Änderung des Arealplans ist der Gemeindevorstand [Gemeindeparlament].
3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz Art. 14

1. Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Massgebende Vorschriften Art. 15

1. Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Massnahmen im Allgemeinen Art. 19a KRG
- Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen Art. 19b KRG
- Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:
 - Bauverpflichtung Art. 19c KRG
 - Kaufrecht der Gemeinde Art. 19d KRG
 - Entlassung aus der Bauzone Art. 19e KRG
 - Weitere Massnahmen Art. 19f KRG
- Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen Art. 19g KRG
- Befristete Einzonung Art. 19h KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 16 BauG
- Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Art. 17 BauG
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art. 19w KRG

Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 16

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt [2 – maximal 10] Jahre seit Rechtskraft der Planung.

2. Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt [2 – maximal 8] Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.
3. Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, stehen dem Gemeindevorstand als Sanktion neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgenden weiteren Massnahmen zur Verfügung:
 - a) Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümer resp. von der säumigen Grundeigentümerin, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%;
 - b) Erhebung einer erhöhten Mehrwertabgabe. Die Erhöhung beträgt pro Jahr seit unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 5% des der Veranlagung der Mehrwertabgabe zugrunde gelegten Bodenmehrwertes, bis maximal 60%.
 - c) ...

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Art. 17

1. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses ([Art. 26 MBauG]) zu vereiteln oder zu erschweren.
2. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften

Art. 18

1. Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Abgabepflicht	Art. 19i KRG
- Abgabetatbestände	Art. 19j KRG
- Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens	Art. 19k KRG
- Höhe der Abgabe	Art. 19l KRG
- Veranlagung, Teuerung	Art. 19m KRG
- Fälligkeit der Abgabe	Art. 19n KRG
- Bezug der fälligen Abgabe	Art. 19o KRG
- Zuweisung der Erträge	Art. 19p KRG
- Verwendungszweck des kantonalen Fonds	Art. 19q KRG
- Verwendungszweck des kommunalen Fonds	Art. 19r KRG
- Entschädigung von Planungsnachteilen: <ul style="list-style-type: none"> · Materielle Enteignung 	Art. 19s KRG

· Vergütung von Erschliessungsaufwendungen	Art. 19t KRG
· Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen	Art. 19u KRG
- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds	Art. 19v KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften:	
· Zusätzliche Abgabetatbestände	Art. 19 BauG
· Höhe der Abgabe	Art. 20 BauG
· Verwendungszweck	Art. 21 BauG
Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch	Art. 19w KRG

Zusätzliche Abgabetatbestände

Art. 19

1. Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
 - a) Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);
 - b) Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzungsflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als [20% - 50%] erhöhen;
 - c) Zuweisung von Land zu Camping-, Golfplatz-, Materialabbau- oder Deponiezonen;
 - d) Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrende Auswirkungen für Grundstücke entfalten;
 - e) Einstufung von Bauten im Generellen Gestaltungsplan als ortsbildprägend im Sinne von Ar. 35a KRVO.
 - f) ...
2. Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als [Fr. 10 000 – Fr. 30 000] pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.
3. Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts. Die Abgabe kann auch vertraglich vereinbart werden.

Höhe der Abgabe

Art. 20

1. Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a) bei Einzonungen: [30% - 50%] des Mehrwerts;
 - b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts [20% - 30%, je nach Grösse des öffentlichen Interesses];
 - c) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 19 dieses Gesetzes: [10% - 50%] des Mehrwerts;

- d) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 19 dieses Gesetzes, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht: [0% - 10%] des Mehrwerts.

Verwendungszweck

Art. 21

1. Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:

- a) ...
- b) ...
- c) ...

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 22

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Zentrumszone	Art. 33
- Kernzone	Art. 34
- Dorfkernzone / Dorfzone	Art. 35
- Kernerweiterungszone / Dorferweiterungszone	Art. 36
- Wohnzone	Art. 37
- Wohnmischzone	Art. 38
- Gewerbemischzone	Art. 39
- Gewerbezone / Industriezone	Art. 40
- Lagerzone / Materialumschlagszone	Art. 41
- Hotelzone / Kurzone	Art. 42
- Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 43
- Zone für Sportbauten und Sportanlagen	Art. 44
- Parkierungszone	Art. 45
- Schrebergartenzone	Art. 46
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 28 KRG
- Zone für touristische Einrichtungen	Art. 29 KRG
- Zone für Grünflächen	Art. 30 KRG
- Erhaltungszonen	Art. 31 KRG]

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone	Art. 32 KRG
- Intensivlandwirtschaftszone	Art. 47

- Zone für landwirtschaftliche Bauten Art. 48
- Rebwirtschaftszone Art. 49]

c) Schutzzonen

- [- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
- Freihaltezone Art. 35 KRG
- Archäologiezone, Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone Art. 37a KRG
- Wildruhezone Art. 50
- Zone Wildtierkorridor Art. 51
- Trockenstandortszone Art. 52
- Zone für Vorranggebiete (Trockenstandorte) Art. 53]

d) Weitere Zonen

- [- Gefahrenzone 1 Art. 38 KRG
- Gefahrenzone 2 Art. 38 KRG
- Wintersportzone Art. 39 KRG / Art. 54
- Zone für sport- und Freizeitnutzungen Art. 55
- Campingzone Art. 56
- Materialabbauzone Art. 57
- Materialbewirtschaftungszone Art. 58
- Deponiezone Art. 59
- Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG]

e) Folgeplanungen Art. 84

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

f) Weitere Festlegungen

- [- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG]

2. Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.
3. Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 23

1. Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
2. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (A).
3. 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 (2) liegt.
4. 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. Abstände, 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.

Hofstattrecht

Art. 24

1. Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
2. Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
3. Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.
4. Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und

Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Art.	Zone	Zonenkürzel	AZ max. Art. 27 sowie Art. 37a KRVO	GFZ und Hauptnutzflächenanteil max. Art. 27		BMZ max. Art. 27	ÜZ max. Art. 27	Vollgeschosse (6.1)	Gesamthöhe ¹⁾ Art. 29	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ Art. 29	Gebäudelänge ^{2) / 3)} Art. 30	Gebäudebreite Art. 30	Grenzabstand ⁴⁾ Art. 31	Wohnanteil Art. 90	ES ⁵⁾
Art. 33	Zentrumszone	ZZ	[1.0 – 2.0]	[1.5 – 2.5]	[55 – 75] %	-	0.5	-	[11 - 17]+z m	[9 - 15] + z m	[25 - ...] m	[16 - 20] m	[3 - 4]m	-	III
Art. 34	Kernzone	KZ	[0.8 – 1.5]	Art. 34(max. Nutzungsziffer und weitere Masse optional, wo die Verhältnisse dies erfordern)											III
Art. 35	Dorfkernzone [Dorfzone]	D	0.8	[0.8 – 1.2]	[60 – 70] %	-	0.4	[2 - 4]	[9 - 14]+z m	[6.5 - 10.5]+z m	[18 - 25] m	[12 - 15] m	[2.5 - 4] m	-	III
Art. 36	Kernerweiterungszone	KE	0.8	[0.8 – 1.2]	[60 – 70] %	-	0.4	[2 - 4]	[9 - 14]+z m	[6.5 - 10.5]+z m	[18 - 25] m	(12 - 18] m	[2.5 - 4] m	-	III
Art. 36	Dorferweiterungszone	DE	0.8	[0.8 – 1.2]	[60 – 70] %	-	0.4	[2 - 4]	[9 - 14]+z m	[6.5 - 10.5]+z m	[18 - 25] m	[12 - 15] m	[2.5 - 4] m	-	III
Art. 37	Wohnzone	W2	0.6	0.7	[60 – 70] %	-	0.4	2	[7 - 9]+z m	[4.5 - 6]+z m	[15 - 18] m	[12 - 15] m	[3.5 - 5] m	-	II
Art. 37	Wohnzone	W3	0.7	0.8	[60 – 70] %	-	0.4	3	[9 - 11]+z m	[6 - 8]+z m	[15 - 18] m	[12 - 15] m	[3.5 - 5] m	[40 – 70] %	II
Art. 37	Wohnzone	W4	0.8	0.9	[60 – 70] %	-	0.4	4	[11 - 14]+z m	[8.5 - 10.5]+z m	[18 - 25] m	[15 - 20] m	[4 - 6] m	[40 – 70] %	II
Art. 37	Wohnzone	W5	0.9	1.2	[60 – 70] %	-	0.4	5	[13 - 16]+z m	[11 - 13]+z m	[20 - 30] m	[16 - 25] m	[4 - 6] m	[40 – 70] %	II
Art. 38	Wohnmischzone	WM	[0.6 – 1.2]	vgl. W3-W5	[60 – 70] %	[2.5 – 3.5]	0.4	[3 – 5]	[11 - 16]+z m	[9 - 13]+z m	[20 - 30] m	[16 - 25] m	[4 - 6] m	[40 – 70] %	III
Art. 39	Gewerbemischzone	GMZ	[0.8 – 1.5]	vgl. W3-W5	[70 – 80] %	[2.5 – 3.5]	0.5	[3 – 5]	[11 - 16]+z m	[9 - 13]+z m	[30 - 50] m	[20 - 30] m	[4 - 6] m	-	III
Art. 40	Gewerbezone	G	[0.8 – 1.5]	[0.8 – 2.0]	-	[3.0 – 4.0]	0.6	-	[12 - 16]+z m	[12 - 18] + z m	[30 -frei] m	-	[3 – 6] m	-	III
Art. 40	Industriezone	I	-	-	-	[3.0 – 6.0]	0.6	-	[16 – 20] m	-	-	-	[5 – 6] m	-	IV
Art. 29 KRG	Zone für touristische Einrichtungen	ZTE	-	-	-	-	-	-	nach Bedarf	-	-	-	[2.5 – 6] m	-	III

1) Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geeigneten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes.

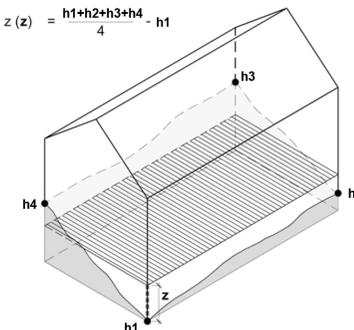
$$z = \frac{(h_1+h_2+h_3+h_4)}{4} - h_1 \quad (h_1 = \text{geringste Meereshöhe})$$

$$z = \frac{(h_1+h_2+h_3+h_4+\dots+h_n)}{n} - h_1 \quad \text{bei gegliederten Gebäudegrundrissen}$$

$$z \text{ maximal} = [1.5 - 3] \text{ m}$$

- 2) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.
- 3) Die Länge und Breite von Anbauten wird [nicht angerechnet / angerechnet / ab ... m angerechnet].
- 4) Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
- 5) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan.

$$\text{Zuschlag } z(z) = \frac{h_1+h_2+h_3+h_4}{4} - h_1$$



Hinweise für die Festlegung der Regelbauweise (Art. 25 KRG) und die Umsetzung:

Maximale Nutzungsziffern (AZ, GFZ, BMZ und ÜZ):

Richtschnur bildet der KRIP Kap. 5.2.2 "Mindestdichten festlegen". Bei den Werten in Klammern muss die festzulegende maximale Dichteziffer jeweils aufgrund der örtlichen Verhältnisse eruiert werden (die Bandbreite in den betreffenden Zonen berücksichtigt die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten in den jeweiligen Gemeinden und Städten).

GFZ und Hauptnutzflächenanteile:

Wenn der zulässige Hauptnutzflächenanteil relativ tief angesetzt wird, kann die Geschossflächenziffer (8.2) hoch angesetzt werden. Dies verhindert, dass bei Verkehrs-, Nebennutz- und Konstruktionsfläche zugunsten wertvollerer Hauptnutzflächen gespart wird.

Wohnzonen W2-W5 / Vollgeschosse:

Das angefügte Kürzel W2, W3 etc. soll grundsätzlich die jeweils realisierbaren Vollgeschosse in der betreffenden Wohnzone wiedergeben. Die Realisierbarkeit der Vollgeschosse richtet sich in jedem Fall nach dem festgelegten Nutzungsmass und/oder nach den genügend festgelegten Gebäudeabmessungen (Höhe, Länge, Breite). Die Anzahl Vollgeschossen kann zusätzlich bestimmt werden (vgl. Spalte "Vollgeschosse").

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.

Gewerbezone G:

In kleineren Gewerbebezonen, insbesondere im ländlichen Raum, ist eine Beschränkung der Gebäudevolumina unter Berücksichtigung der benachbarten Siedlungsstrukturen angezeigt.

Gesamthöhe / Fassadenhöhe traufseitig:

Die Werte zuzüglich des Zuschlages z entsprechen materiell ungefähr den früher gebräuchlichen Definitionen der Gebäude- und Firsthöhe vor Einführung der IVHB-Begriffe und Definitionen. Statt der gemittelten Höhe aus den Massen bei den Hauptgebäudeecken (MBauG99) ist die talseitige und damit die grösste Fassadenhöhe massgebend. Mit dem Zuschlag z wird die – im geneigten Gelände auch bisher gebräuchliche – Differenz zwischen dem Mittel der traufseitigen Fassadenhöhen („Hauptgebäudeecken“) und der grössten talseitigen Fassadenhöhe gemäss Formeln in der Fussnote 1 berücksichtigt.

Grenzabstand:

Art. 75ff KRG regelt die minimalen Abstände von Gebäuden und Anlagen. In allen Zonen gilt daher ein minimaler Grenzabstand von 2.5 m. Die Gemeinde kann grössere Abstände festlegen (siehe Werte in Klammern).

Wohnanteile:

Neben Wohnanteilen können z.B. auch Erstwohnungsanteile im Zonenschema festgelegt werden.

1. Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.
2. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.
3. Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

1. Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte [Geschossflächenziffer GFZ (8.2) / Baumassenziffer BMZ (8.3) / Überbauungsziffer ÜZ (8.4) / Ausnützungsziffer AZ (B 8.5)]. Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden:
 - [- Bei der GFZ werden Flächen unter 1.60 m lichter Höhe (5.4) nicht angerechnet.
 - Bei der BMZ werden die Volumen offener Gebäudeteile (8.3) [vollständig / zur Hälfte / zu einem Drittel] angerechnet.
 - Bei der ÜZ bleiben Vordächer bis [1 – 1.5] m unberücksichtigt.]
2. Für gemeinschaftlich genutzte Nutzflächen in unterirdischen Bauten (2.4), in Unterniveaubauten (2.5) und Untergeschossen (6.2), wie [Autoeinstellhallen, Werk-, Wellness- und Saunaräume], kann die Baubehörde einen Bonus von maximal [10 - 20] % auf die [GFZ / AZ] bewilligen.
3. Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
4. 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 Grundeigentümern resp. Grundeigentümerinnen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
5. Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

1. Abgrabungen dürfen im Mittel maximal [0.6 - 1.2] m unter der Fassadenlinie (3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (3.3) vorgenommen werden.
2. Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 100.
3. Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend. Dieser bedingt eine positive Beurteilung durch die Gestaltungsberatung.

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. [Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.] Ein Attikageschoss (6.4) ist zulässig.
3. Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens [3 - 6] m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen [Fassadenhöhen / Geschossezahlen (6)] für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

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 Zufahrten und Zugänge zu unterirdischen Bauten dürfen maximal auf einer Breite von [4 - 6] m vom neugestalteten Terrain zugänglich gemacht werden.

1. Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) sowie Unterschreitungen und Vorbehalte 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 einen 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 [für jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain überragen] sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

1. Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:

1. Kleinbauten (2.2)

- maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): [4 – 5] m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche (8.4): [20 – 30] m²

2. Anbauten (2.3)

- maximal zulässige Gesamthöhe: [4 – 5] m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche: [20 – 30] m²

3. Unterniveaubauten UNB (2.5)

- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: [0.60 – 0.90] m
Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht abgegrabenen Flächen einer UNB (graue Fläche gemäss Skizze zu 2.5), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB.
- 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
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: [1/5 – 1/3] je Stockwerk

5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (3.5)

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: [1 – 2] m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: [1 – 2] m

6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)

- maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion): [1 – 1.5] m; nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten

7. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)

- minimal notwendiger Versatz: [1 – 2] m

8. Dachaufbauten

- maximale zulässige Höhe (über der Dachfläche): [20 – 50] cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
- maximal zulässige Fläche: [20 – 50] % der zugehörigen Dachfläche

9. Untergeschosse (6.2)

Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht über die Fassadenlinie hinausragenden Flächen eines UG's (graue Fläche gemäss Skizze zu 6.2), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieses UG's.

- maximal zulässiges Durchschnittsmass 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 bei [mindestens einer, zwei, drei oder bei allen] ganzen Fassaden

b) Zonenvorschriften

Zentrumszone

Art. 33

1. Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen 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 anderen Fällen gelten die Höhenmasse (5) gemäss Zonenschema.
4. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen 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 eine Folgeplanung.

1. Die Kernzone ist für Wohnnutzungen 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, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei.
4. Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf eine Folgeplanung.

1. Die Dorfkernzone [Dorfzone] ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
2. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
3. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei.

1. Die Kernerweiterungszone [Dorferweiterungszone] ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
2. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Dorfzone [Kernzone] bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.

1. Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

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

1. Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenem Wohnraum bestimmt.
2. Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden [existenzsichernden / mindestens gleich grossen] Betriebsfläche. Weiterer betriebsgebundener Wohnraum darf [25 - 40] % der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.
- [2. Bei Erstellung eines existenzsichernden Betriebes ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Weitere Wohnnutzungen können bewilligt werden, wenn diese nachweislich zu günstigen Bedingungen saisonalem Personal der Leistungsträger aus Tourismus und Baugewerbe vorbehalten sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die zulässigen Nutzungen eine bauliche Einheit bilden.]
3. Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

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.

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.

1. ...

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

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

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.

2. Parkieranlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Schrebergartenzone

Art. 46

1. Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung mit Obst und Gemüse 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.

C. Landwirtschaftszonen

Intensivlandwirtschaftszone

Art. 47

1. Die Intensivlandwirtschaftszone umfasst Flächen für die überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung.
2. Diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig.

Zone für landwirtschaftliche Bauten

Art. 48

1. Die Zone für landwirtschaftliche Bauten bezeichnet die zulässigen Standorte für landwirtschaftliche Stall- und Wohnbauten innerhalb der Landwirtschaftszone.
2. Für landwirtschaftliche Wohnbauten gelten die Vorschriften der [Wohnzone / Dorferweiterungszone].

Rebwirtschaftszone

Art. 49

1. Die Rebwirtschaftszone 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

Wildruhezone

Art. 50

1. Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
2. Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesenem Bedarf. 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 Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
4. Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.

Zone Wildtierkorridor

Art. 51

1. Die Zone Wildtierkorridor bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere und die Funktionsfähigkeit der Wildtierkorridore zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
2. Neue Bauten und Anlagen sowie Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Bundesrechts zulässig, sofern sie die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigen.
3. Bestehende Hindernisse sind nach Möglichkeit zu entfernen.
4. Die Fachstelle für Jagd und Fischerei ist bei Bauvorhaben beizuziehen.

Trockenstandortzone

Art. 52

1. Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
2. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
3. Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

4. Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Zone für Vorranggebiete (Trockenstandorte)

Art. 53

1. Die Zone für Vorranggebiet (Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten von Trockenwiesen) umfasst eine oder mehrere nahe beieinander liegende Trockenwiesen und -weiden sowie angrenzende natürliche oder naturnahe Lebensräume von hohem ökologischem Wert und grossem ökologischem Aufwertungspotenzial.
2. Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und -weiden soll erhalten und verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen Lebensräume und die ökologische Vernetzung sollen gefördert werden
3. Die bestehenden und künftigen Trockenwiesen und -weiden sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.
4. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschaftnerinnen abgeschlossen.
5. In Vorranggebieten sind Bauten und Anlagen zulässig, wenn sie die Voraussetzungen nach Raumplanungsgesetzgebung erfüllen und die Fläche und Qualität der Trockenwiesen insgesamt wiederhergestellt oder gesteigert werden.

E. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Wintersportzone

Art. 54

1. In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.
2. Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
3. Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen [minimale Schneehöhe 30 cm].
4. 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.

5. 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.
6. Das Verfahren für die Beurteilung und Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen gemäss Abs. 4 sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 5 wird in der von der Gemeinde zu erlassenden Gesetzgebung über die Sicherung des Wintersports geregelt.

Zone für Sport- und Freizeitnutzungen

Art. 55

1. Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind.
2. Bauten und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze oder Parkanlagen, dürfen nur auf den im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan besonders gekennzeichneten Standorten innerhalb dieser Zone erstellt werden.

Campingzone

Art. 56

1. Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.
2. Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
3. Der Betrieb des Campingplatzes bedarf einer Campingordnung und eines Campingplans. Weiter ist eine Betriebsbewilligung der Gemeinde erforderlich. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes betriebsbereit sind.
4. Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen ist auf maximal [...] Prozent der angebotenen Plätze erlaubt. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung und des Campingplans.
5. Zeitlich befristete Zeltlager und einzelne Stellplätze, die keine baulichen Massnahmen erfordern, können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Materialabbauzone

Art. 57

1. Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.

2. Bauten 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.

Materialbewirtschaftungszone

Art. 58

1. Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Bauten, 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 Strassenaufbruch 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.

Deponiezone

Art. 59

1. Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung der Deponietypen [A ... E], gemäss der jeweiligen Gesetzgebung des Bundes bestimmt sind.
2. Bauten 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 festgelegt und werden im Bau-

bewilligungsverfahren geregelt. 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 der kantonalen Fachstelle für Natur und Umwelt.
5. Der Gemeindevorstand kann Betreiber resp. Betreiberinnen einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 60

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

[a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- | | |
|---|-----------------------|
| - Geschützter Siedlungsbereich | Art. 43 / Art. 74 KRG |
| - Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung | Art. 61 |
| - Schutzbereich | Art. 62 |
| - Erhaltungsbereich | Art. 63 |
| - Innenentwicklungsbereich | Art. 64 |
| - Freihaltebereich | Art. 65 |
| - Nutzungsverlegung | Art. 66 |
| - Baubereich (7.4) | |

b) Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| - Bauverbotsbereich | Art. 67 |
| - Bereich mit Nutzungsbeschränkungen | Art. 68 |

c) Gestaltungsobjekte

- | | |
|---|-----------------------|
| - Geschützte Einzelbauten | Art. 43 / Art. 74 KRG |
| - Wertvolle Bauten und Anlagen | Art. 69 |
| - Wertvolle Natur- und Kulturobjekte | Art. 70 |
| - Baulinien (7.3) für die bauliche Gestaltung | Art. 55 KRG / Art. 71 |

d) Gestaltungsanweisungen

Art. ...]

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung

Art. 61

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.

Schutzbereich

Art. 62

1. Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.
2. Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und 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 wiederherzustellen.
3. Vom Schutz ausgenommen sind einzelne nicht schutzwürdige Bauten oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Stellungnahme der Denkmalpflege.
4. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.

Erhaltungsbereich

Art. 63

1. Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten 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 Bauten 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 Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Stellungnahme 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.

Innenentwicklungsbereich

Art. 64

1. Als Innenentwicklungsbereich 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 baulich zu verdichten ist.
2. Neue Bauten, Ersatzbauten sowie Umbau und Erweiterungen bestehender Bauten 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.

Freihaltebereich

Art. 65

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 Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

Nutzungsverlegung

Art. 66

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 Landes 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.

C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

Bauverbotsbereich

Art. 67

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.

Bereich mit Nutzungsbeschränkungen

Art. 68

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 Bauten und Anlagen oder von Aussenräumen festgelegt.
2. Die spezifischen Nutzungsanordnungen gehen den Zonen- und allgemeinen Bauvorschriften vor.

D. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 69

1. Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
2. Als ortsbildprägende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.
3. Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.
4. Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.
5. Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind

- a) Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 durch die Denkmalpflege sowie
- b) Alle übrigen Bauvorhaben durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten.

Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde kann ein Gebäudeinventar sowie den Einbezug der Energieberatung bei der Bauprojektierung verlangen.

Die Kosten aus den erforderlichen Beratungstätigkeiten sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 70

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, Baumdenkmäler, markante Einzelbäume, 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.

Baulinien für die bauliche Gestaltung

Art. 71

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 bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten.
4. Baulinien des Typs D bestimmen zwingend die vertikale und horizontale Ausdehnung von Gebäuden.
5. Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

E. Gestaltungsanweisungen

Platzhalter: Zusätzliche Anordnungen zur Regelbauweise

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 72

1. Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

[a) Erschliessungsbereiche

- Bereich Privaterschliessung Art. 73
- Verkehrsbereich Art. 74
- Versorgungs- und Entsorgungsbereich Art. 75
- Weitere Erschliessungsbereiche Art. 76

b) Erschliessungsanlagen

- Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 78
- Wirtschaftswege Art. 79
- Langsamverkehrswege Art. 80
- Öffentliche Parkieranlagen Art. 81
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 82
- Sport- und Freizeitanlagen Art. 83

c) Weitere Festlegungen

- Baulinien (7.3) Art. 55 KRG]

2. Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

B. Erschliessungsbereiche

Bereich Privaterschliessung

Art. 73

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.

Verkehrsbereich

Art. 74

1. In den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Verkehrsbereichen gelten besondere Erschliessungsanordnungen.

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 Parkierungsanlagen als Gemeinschaftsanlagen für alle innerhalb des Bereichs gelegenen Grundstücke auszuführen. Die bereitzustellende Anzahl Pflichtplätze richtet sich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes oder, wo solche fehlen, nach den allgemeinen Bestimmungen.

Versorgungs- und Entsorgungsbereich

Art. 75

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, 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.

Weitere Erschliessungsbereiche

Art. 76

1. Der Generellen Erschliessungsplan legt weitere Erschliessungsbereiche mit besonderen Nutzungsanordnungen fest, wie Bereiche für die Beschneidung, 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.

C. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Allgemeines

Art. 77

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 mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den 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.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 78

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- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Wirtschaftswege

Art. 79

1. Wirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
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.
4. Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Langsamverkehrswege

Art. 80

1. Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege und Fussgängerzonen sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
2. Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert. Bei Wanderwegen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist darauf zu achten, dass die Wegoberfläche nicht mit einem bitumen- oder zementgebundenen Deckbelag versehen ist.

3. Veloverbindungen auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf Radstreifen oder separat angelegten Radwegen zu führen. Mountainbikerouten werden wo nötig und sinnvoll getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festgelegt.
4. Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Öffentliche Parkieranlagen

Art. 81

1. Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und 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 beschliessenden Erlass festgelegt.
3. Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsverordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 82

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 Erschliessungserlassen der Gemeinde.
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. 83

1. Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Seilbahnen, 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 Seilbahnen bedürfen zur Realisierung einer Konzession und Plan genehmigung von Bund oder Kanton.

7. Folgeplanungen

1. In den im Zonenplan 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 Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
2. Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann 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 Folgeplanungspflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligung

Anzeigepflicht

Art. 85

1. Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
2. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 86

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 Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.
2. Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 87

1. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 86 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
2. Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.
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.

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. Grundbuchauszug und 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;
 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 in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (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, Baugrubensicherungen, 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 Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für die Bewilligung 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;
26. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);
27. 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;
28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
29. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder

privater Grundstücke im Sinne von [Art. 112 und Art. 114], unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);

30. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

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 vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.
4. Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
5. Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
6. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 89

1. Werden Bauten 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 wiederherzustellen (Revers).
2. Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Platzhalter für kommunalrechtliche Regelungen gestützt auf Art. 22a KRG im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz (Verschärfungen gegenüber dem Zweitwohnungsgesetz).

3. Wohnförderung

Wohnanteile

Art. 90

1. Bei Neubauten sowie 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) / der anrechenbaren Geschossfläche (B 8.5)] 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.

4. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 91

1. Räume mit Hauptnutzflächen (C) müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls 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 (C) zu betragen.]
- [2. 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. Es werden nur Raumteile mit einer lichten Höhe von 1.60 m angerechnet]

Kinderspielplätze, Nebenräume

Art. 92

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 (C) zu erstellen.
2. Mindestens 10% der Hauptnutzflächen (C) sind für Nebennutzflächen, wie Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume, ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

1. Die Gemeinde fördert den Einsatz von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien. Sie regelt die Einzelheiten in einem Energiegesetz.

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 anderen 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 (Fachstelle 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 verwerten oder zu entsorgen.

5. Gestaltung

1. Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
2. In den [Dorfkernzonen, Dorferweiterungszonen, ...] 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 [15 - 25] m² gestattet werden.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppegauben weisen eine minimale Neigung von [5 - 15] % auf. In den [Dorfkernzonen, Dorferweiterungszonen, ...] sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, 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.

1. Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).
2. In den [Dorfkernzonen, Dorferweiterungszonen, ...] müssen Balkone und dergleichen die Massevorgaben für vorspringende Gebäudeteile (3.4) gemäss Art. 32 einhalten.
3. Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

1. ...

1. Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.
2. In der Industrie- und Gewerbezone sind Solaranlagen auf Dächern unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften des übergeordneten Rechts generell bewilligungsfrei.
3. Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt, ortsbildprägend, zu erhalten oder bemerkenswert eingestuft sind oder in einem Schutz- oder Erhaltungsbereich liegen, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

1. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
2. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende derartige Zäune sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.
3. In den [Dorfkernzonen, Dorferweiterungszonen, ...] 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 das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.

1. Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

1. Dauerhafte und temporäre Reklamen und Hinweistafeln dürfen 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 Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Bei der Regelung von allfälligen kommunalen Bestimmungen ist die Anzeigepflicht nach Art. 40a KRVO zu beachten. Empfohlen wird die Einführung des Kooperations- und Dialogmodells auf Basis einer vorgängigen Vereinbarung zwischen der Baubehörde und den Mobilfunkanbietern.

1. Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
2. Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
3. Der Standort der Ballenlager ist der Gemeinde vorgängig zu melden.
4. Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten.

6. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 105

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 deren Kosten ausführen.
4. An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Art. 106

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.
4. An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder

Art. 107

1. Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres 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 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis [60 – 100] m² Geschossfläche, darüber 2 Plätze
- Gewerbe-/Bürogebäude
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro [30 – 130] m² Geschossfläche
- Verkaufslokal
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro [15 – 30] m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 3 Gastbetten
- Restaurants
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

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

Bis zu einem Viertel der notwendigen Motorfahrzeug-Pflichtplätze kann durch die Schaffung von Motorfahrrad- oder Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Motorfahrzeug-Pflichtplatz/-plätze vier Motorfahrrad- oder Fahrradabstellplätze zu erstellen.

3. Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und für Hotels sind 2/3 der Pflichtplätze unterirdisch (2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen.
4. Für Fahrräder und Motorfahrräder sind genügende Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl richtet sich nach den VSS-Normen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder 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 Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

Art. 108

1. Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-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 Pflichtplatz 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 Parkierungsanlagen [oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs] zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.

7. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 109

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.

Abwässer

Art. 110

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 die Gesetzgebung über die Abwasserbehandlung.

Kompostierungsanlagen

Art. 111

1. Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.
2. Kompostieranlagen sind vor Zugriff durch Wildtiere zu schützen.

8. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 112

1. Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
2. Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
3. Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen 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. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der [Gemeindevorstand / Gemeindeparlament / die Gemeindeversammlung] in einer Gebührenverordnung [Gebührengesetz].

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 113

1. Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind 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.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 114

1. Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
2. Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
3. Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.

4. Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.
5. Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

VI Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetz

Art. 115

1. Das Erschliessungsgesetz regelt 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. Das Erschliessungsgesetz legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
2. Das Erschliessungsgesetz regelt 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, bestimmt das Erschliessungsgesetz den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührensätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
3. Bei der Ausgestaltung des Erschliessungsgesetzes sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass des Erschliessungsgesetzes ist die Gemeindeversammlung [Urnenabstimmung].
4. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 116

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 jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
4. Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

1. Der Gemeindevorstand [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

1. Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung 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.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

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.

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.

Schneeräumung

Art. 121

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

Allgemeines

Art. 122

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.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 123

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 Mitbenützung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 124

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. 125

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.

VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 126

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 (Planungskommission, Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Baubewilligungsgebühren

Art. 127

1. Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr von maximal [2 - 4] Promille der amtlichen Schätzung [Baukosten], mindestens Fr. [50.-- - 200.--], höchstens Fr. 20'000.--.
2. Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.
3. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
4. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand [Gemeindeparlament, Gemeindeversammlung, Urnenabstimmung] in einer Gebührenverordnung [Gebührengesetz].

Rechtsmittel

Art. 128

1. Verfügungen und Anordnungen der [Planungskommission, Baukommission], 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.

Gesetzessprache

Art. 129

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. 130

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.