



Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Baugesetz

Urnenabstimmung

Von der Urnenabstimmung angenommen am: _____

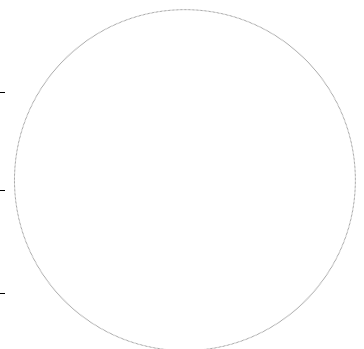
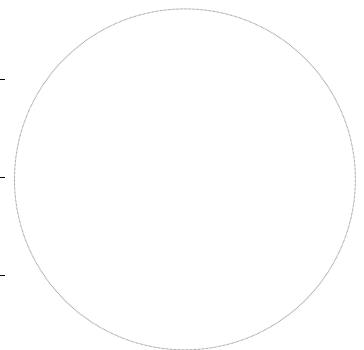
Der Gemeindepräsident: _____

Der Gemeindegeschreiber: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____



Inhalt

I	Allgemeines		6
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
	Mehrwertabgabe	Art. 4	6
	Mobilisierung von Bauland	Art. 5	7
	Förderung	Art. 6	7
	1. Baubehörde	Art. 7	8
	2. Bauamt	Art. 8	8
	3. Bauberatung	Art. 9	8
II	Grundlagen, räumliche Leitbilder und Richtplan		9
	Grundlagen	Art. 10	9
	Kommunales Räumliches Leitbild	Art. 11	9
	Kommunaler Richtplan	Art. 12	9
III	Grundordnung		10
1.	Allgemeines		10
	Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 13	10
2.	Zonenplan		10
	A. Bauzonen		10
	a) Regelbauweise		10
	Grundsatz	Art. 14	10
	Besitzstand und Hofstattrecht	Art. 15	11
	Zonenschema	Art. 16	12
	Baumassenziffer	Art. 17	13
	Grünflächenziffer	Art. 18	13
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 19	13
	Fassadenhöhe	Art. 20	14
	Nutzungsübertragung	Art. 21	15
	Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 22	15
	Gebäudelänge	Art. 23	15
	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 24	15
	Strassenabstand	Art. 25	16
	Mehrlängenzuschlag	Art. 26	17
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 27	17
	b) Zonenvorschriften		18
	Dorfkernzonen	Art. 28	18
	Dorfkernzone Altdorf	Art. 29	18
	Dorfkernzonen Neudorf	Art. 30	19
	Wohnzonen	Art. 31	20
	Wohnzone W2A	Art. 32	20
	Gemischte Zonen	Art. 33	20
	Dienstleistungszone	Art. 34	20
	Gewerbezone	Art. 35	21
	B. Schutzzonen		21
	Wald- und Wildschonzone	Art. 36	21
	Trockenstandortzone	Art. 37	22
	C. Weitere Zonen		22
	Zone für Sonnenenergieanlagen	Art. 38	22
	Lagerzone	Art. 39	22

Abbauzone	Art. 40	23
Zone Multikomponentensammel- und Kompostierplatz	Art. 41	23
Pferdesportzone	Art. 42	24
Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone	Art. 43	24
3. Genereller Gestaltungsplan		25
Geschützte Bauten und Anlagen	Art. 44	25
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	Art. 45	25
Baugestaltungs- und Hofbaulinien	Art. 46	25
Baubereich für An- und Kleinbauten	Art. 47	26
4. Genereller Erschliessungsplan		26
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 48	26
Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 49	26
Langsamverkehr	Art. 50	27
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 51	27
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 52	27
5. Folgeplanungen		27
Folgeplanung	Art. 53	27
Quartierplan mit besonderen Zielen und Richtlinien	Art. 54	28
IV Kommunale Bauvorschriften		28
1. Formelles Baurecht		28
Baubewilligungspflicht	Art. 55	28
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 56	29
Baugesuch	Art. 57	29
Revers	Art. 58	30
2. Sicherheit und Gesundheit		30
Wohnhygiene	Art. 59	30
Kinderspielplätze	Art. 60	30
Beiträge Gebäudesanierungen, -umbauten und Neubauten	Art. 61	31
Energieeffizientes Bauen	Art. 62	31
Bauarbeiten	Art. 63	31
3. Gestaltung		32
Architektur	Art. 64	32
Dächer	Art. 65	32
Solaranlagen	Art. 66	33
Energieanlagen	Art. 67	33
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 68	34
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 69	34
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 70	34
Antennen	Art. 71	35
Mobilfunkanlagen	Art. 72	35
4. Verkehr		35
Verkehrssicherheit	Art. 73	35
Strassenbenennung	Art. 74	36
Zu- und Ausfahrten	Art. 75	36
Pflichtplätze	Art. 76	37
Ersatzabgabe	Art. 77	38
Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge	Art. 78	38
5. Versorgung und Entsorgung		39
Werkleitungen	Art. 79	39
Abwässer	Art. 80	39

	Kehrichtsammelstelle	Art. 81	39
6.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		39
	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 82	39
	Campieren	Art. 83	40
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 84	40
	Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 85	40
V	Erschliessungsordnung		41
1.	Allgemeines		41
	Erschliessungsgesetzgebung	Art. 86	41
	Erschliessungsprogramm	Art. 87	42
2.	Projektierung und Bewilligung		42
	Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 88	42
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		42
	Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 89	42
	Private Erschliessungsanlagen	Art. 90	43
	Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 91	43
VI	Vollzugs- und Schlussbestimmungen		44
	Vollzug	Art. 92	44
	Rechtsmittel	Art. 93	44
	Inkrafttreten	Art. 94	44

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 Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des Bauwesens wie Bauberatung, Baukontrolle usw. der Region übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidungskompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verwirklichung der ortsplannerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

Mehrwertabgabe

Art. 4

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 1. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwertes

2. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht kann der Abgabesatz bis auf 20% des Mehrwertes senkt werden.
- 3 Als Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, gelten namentlich das Schaffen von günstigem Wohnraum für verschiedene soziale Schichten, betreute Alterswohnungen sowie Dienstleistungsangebote in den Bereichen Einkauf und Gesundheitsversorgung.

Mobilisierung von Bauland

Art. 5

- 1 Die Gemeinde kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone und bei Umzonungen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19b KRG) vertraglich sicherstellen. Verzichtet die Gemeinde auf Vertragsverhandlungen oder scheitern diese, unterliegen die eingezonten oder umgezonten Grundstücke der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 19c – Art. 19f KRG.
- 2 Die bereits rechtskräftig ausgeschiedenen, jedoch noch nicht zonengemäss überbauten Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, sind im Zonenplan besonders bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert der im Zonenplan festgelegten Frist seit rechtskräftiger Unterstellung unter die Bauverpflichtung überbaut, finden die Art. 19d-19f KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung.
- 3 Für die Erfüllung der Bauverpflichtung und die Massnahmen bei Nichterfüllung gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.
- 4 Der Gemeindevorstand ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Förderung

Art. 6

- 1 Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, beteiligt sich die Gemeinde im Rahmen der Verfügbaren Mittel an den Planungskosten von Folgeplanungen (Quartier- und Arealplänen), sofern diese zu einer qualitätvollen und haushälterischen Nutzung von bestehendem Bauland beitragen. Diese Förderungsmassnahme ist befristet auf 8 Jahre ab Rechtskraft der Bestimmung.
- 2 Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten von erneuerbaren Energien, der Natur und Landschaft sowie einer qualitätvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung.
- 3 Der Gemeindevorstand erlässt ein Reglement mit den erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

Baubehördenorganisation

1. Baubehörde Art. 7

- 1 Die Baukommission und der Gemeindevorstand bilden die Baubehörde.
- 2 Der Vollzug des Baugesetzes obliegt dem Gemeindevorstand, der die Gemeinde auch bei den sich aus dem Vollzug ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten vertritt.
- 3 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern und einem Stellvertreter. Der Baukommission gehört der Baufachchef von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von 3 Jahren gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst.
- 4 Die Baukommission behandelt und entscheidet in allen gemäss Gesetz bewilligungspflichtigen Geschäften; ausgenommen davon sind folgende Geschäfte: BAB-Verfahren, Arealplanungen und Quartierplanungen. In diesen stellt die Baukommission dem Gemeindevorstand jeweils Antrag.
- 5 Die Entscheide der Baukommission können binnen 20 Tagen seit der Mitteilung an den Gemeindevorstand weitergezogen werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.
- 6 Gegen Entscheide des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tagen Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingereicht werden.

2. Bauamt Art. 8

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden vom Gemeindevorstand bestimmt.
- 3 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

3. Bauberatung Art. 9

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

II Grundlagen, räumliche Leitbilder und Richtplan

Grundlagen

Art. 10

- 1 Der Gemeindevorstand erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte. Er 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 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 Raumentwicklung zur Beurteilung unterbreiten.

Kommunaler Richtplan

Art. 12

- 1 Die Gemeinde kann einen kommunalen Richtplan erlassen, welcher räumliche Leitbilder, Konzepte und dergleichen umsetzt. Der 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 Souverän nach Massgabe der Gemeindeverfassung.
- 3 Der Gemeindevorstand sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Er unterbreitet den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, 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 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 Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile und Zuständigkeit

Art. 13

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung der Grundordnung ist der Souverän nach Massgabe der Gemeindeverfassung. Änderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) werden durch den Gemeindevorstand erlassen.
- 3 Zuständig für Erlass und Änderung von Areal- und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 14

- 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.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Baumassenziffer und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des oberirdischen Gebäudes 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:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelängen, der Zusammenbau mehrerer Baukörper und die Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- oder Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

2. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10 % erhöht werden (Ausnützungsbonus). Die konkrete Höhe des Ausnützungsbonus wird nach dem vom Gemeindevorstand erlassenen Reglement ermittelt.
3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Fassadenhöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Besitzstand und Hofstattrecht

Art. 15

- 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 3 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 Bestandes beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.
- 5 In den Dorfkernzonen ist die Ausübung des Hofstattrechtes nur erlaubt, wenn das Bauvorhaben den Art. 28 - 30 des Baugesetzes sowie dem Generellen Gestaltungsplan entspricht.
- 6 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, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Zonenschema

Art. 16

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

Zone	BMZ	Fassaden- höhe	Höhe Firstlinie	Gebäude- länge	Grenzabstand			Grünflächen- ziffer	ES
					gross (m)	klein (m)	Mehrlängen- zuschlag ab		
			Überragen der Fassa- denhöhe	(ohne Mehrlängen- zuschlag)				–	E2 ²⁾
Dorfkernzone Altdorf A	–	9.50 m ¹⁾	3.50 m ¹⁾	–	–	–	–	–	III
Dorfkernzone Altdorf B	–	6.50 m ¹⁾	3.00 m ¹⁾	–	2.50	2.50	–	–	III
Dorfkernzone Neudorf	(— durch Art. 31 und den Generellen Gestaltungsplan geregelt —)							–	III
Wohnzone W2A	2.40	7.20 m	3.00 m	20.00 m	4.50	3.50	20.00 m	0.3	II
Wohnzone W2	2.40	7.20 m	3.00 m	20.00 m	4.50	3.50	20.00 m	0.3	II
Wohnzone W3	3.00	9.70 m	3.50 m	25.00 m	6.00	4.00	25.00 m	0.3	II
Gem. Zone G2	2.40	7.20 m	3.00 m	20.00 m	4.50	3.50	20.00 m	0.3	III
Gem. Zone G3	3.00	9.70 m	3.50 m	25.00 m	6.00	4.00	25.00 m	0.3	III
Dienstleistungszone	3.00	9.70 m	3.50 m	25.00 m	6.00	4.00		–	III
Gewerbezone	–	9.70 m	3.50 m	–	5.00	5.00	–	–	III
Lagerzone	–	6.50 m	3.00 m	–	5.00	5.00	–	–	IV
ZöBA	–	–	–	–	5.00	5.00	–	–	II ³⁾
Landwirtschafts-zone/ ÜG	–	–	–	–	5.00	5.00	–	–	III

1) Ein Anspruch auf diese Maximalmasse besteht nicht, vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Dorf-
kernzone

2) Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

3) Aufstufungen gemäss Zonenplan

Baumassenziffer

Art. 17

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Baumassenziffern (BMZ) dürfen nicht überschritten werden.

$$BMZ = \frac{BVm \text{ (Bauvolumen)}}{aGSF \text{ (anrechenbare Grundstücksfläche)}}$$

- 2 Die Volumen offener Gebäudeteile werden zur Hälfte angerechnet (siehe Skizze im Anhang des Baugesetzes). Offene, überdachte Flächen wie Unterstände, Pergola und dergleichen gelten als Bauvolumen, sofern diese über ein fest installiertes Dach als Witterungsschutz verfügen. Die durch die Brüstung von Attikageschossen gebildeten Volumen werden nicht als Bauvolumen angerechnet.
- 3 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die BMZ über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.

Grünflächenziffer

Art. 18

- 1 Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$GZ = \frac{aGrF \text{ (anrechenbare Grünfläche)}}{aGSF \text{ (anrechenbare Grundstücksfläche)}}$$

- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 19

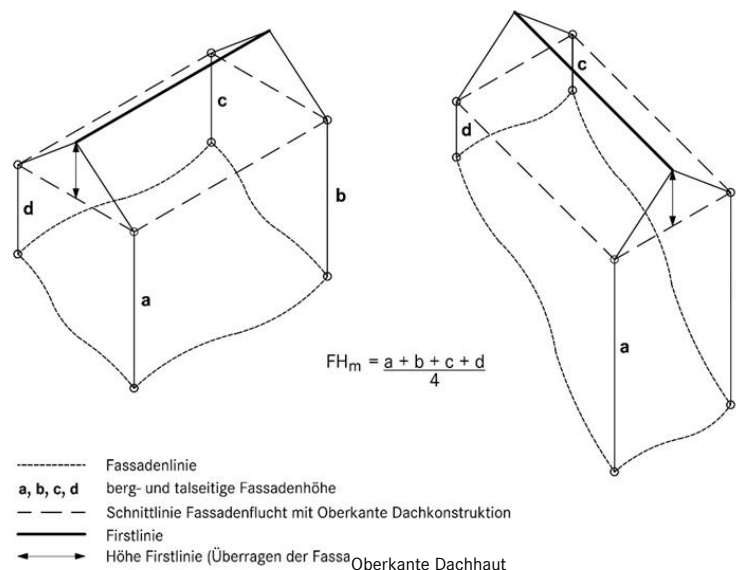
- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben mindestens 80 % der zulässigen Baumassenziffer (BMZ) auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne BMZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die zulässige Baumassenziffer um mehr als 20 % unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die ganze restliche Baumasse nachträglich in baulicher, funktionaler und organisatorischer Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann. Dieses Projekt ist im Grundbuch anzumerken.

- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen. Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 bzw. 3 nicht erfüllen werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Fassadenhöhe

Art. 20

- 1 Die Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Massgebend ist die mittlere traufseitige Fassadenhöhe (FH_m). Als FH_m gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken bis zur Dachhaut. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Südlich der Vorderen Gasse, zwischen der Schöneeggstrasse bis zur Burgstrasse, wird die Fassadenhöhe der 1. Bautiefe (bis 30 m) ab dem Strassenniveau der Vorderen Gasse gemessen.
- 3 Die Firstlinie darf die zulässige Fassadenhöhe maximal um das im Zonenschema festgelegte Mass überragen.
- 4 Attikageschosse fallen für die Bemessung der Fassadenhöhe nicht in Betracht, dürfen jedoch die maximale Höhe der Firstlinie nicht überragen.
- 5 Die traufseitigen talseitigen Fassadenhöhen dürfen die Werte gemäss Zonenschema um max. 1.0 m überschreiten.
- 6 Durch Terrainveränderungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.



Nutzungsübertragung

Art. 21

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Anlagen der Feinerschliessung getrennten Grundstücken innerhalb denselben Nutzungsvorschriften unterworfenen Zonen zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Die Nutzungsübertragung darf maximal 10% der auf dem Grundstück zulässigen Baumasse betragen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Art. 22

- 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 zu vereiteln oder zu erschweren.
- 2 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

Gebäudelänge

Art. 23

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1 IVHB) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1 IVHB) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gebäudelänge von unterirdischen Bauten (2.4 IVHB) beziehungsweise unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten (2.5 IVHB) ist nicht beschränkt.
- 3 Anbauten (2.3 IVHB) werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 24

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen in einem Quartierplan, Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss KRG unterschritten werden.

- 3 Der grosse Grenzabstand ist nach Wahl des Bauherrn von einer Haupt- und eine anschliessenden Nebenfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB) dürfen maximal 1.0 m in den Grenzabstand hineinragen.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4 IVHB) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5 IVHB), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten (2.2 / 2.3 IVHB), und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5 IVHB), die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
- 7 Bohrungen für Erdwärmesonden haben einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Bohrlöchern auf angrenzenden Grundstücken hat mindestens 6.0 m zu betragen.
- 8 In den Dorfkernzonen bleiben innerhalb des durch Hofbaulinien umgrenzten Gebietes die Art. 29 und 30 vorbehalten.
- 9 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 StrG).

Strassenabstand

Art. 25

- 1 Gegenüber öffentlichen und privaten Erschliessungsstrassen ist ein Abstand von mindestens 3.0 m (Abstand gilt als Baulinie im Sinne von Art. 55 KRG) einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für Vorbauten wie Vortreppen, offene oder verglaste Balkone, Erker, An- und Kleinbauten. Sofern der Strassenraum nicht parzelliert ist, gilt der Fahrbahn- bzw. Trottoirrand. Der Gemeindevorstand kann in begründeten Fällen Reduktionen des Strassenabstandes oder dessen Aufhebung gestatten, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 2 Sofern die Verkehrssicherheit (Verkehrsknoten) es erfordert, kann der Gemeindevorstand eine Erhöhung des Strassenabstandes bis auf 5.0 m verlangen. Längs der Kantonsstrassen ist das kantonale Recht massgebend.
- 3 Wo Bau- oder Baugestaltungslinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber dem Strassengebiet nicht eingehalten werden.

Mehrlängenzuschlag

Art. 26

- 1 Übersteigt die Länge der Fassade das im Zonenschema angegebene Mass, so erhöht sich der Grenzabstand bzw. der Strassenabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge (vgl. Skizze im Anhang des Baugesetzes).
- 2 In der Wohnzone und der Gemischten Zone beträgt die maximale Gebäudelänge 40 m.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 27

- 1 Die in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB. Die in Klammer gesetzten Verweise beziehen sich auf die Begriffe der IVHB.
 1. Kleinbauten (2.2 IVHB) und Anbauten (2.3 IVHB)
 - Max. zulässige Fassadenhöhe: 3.0 m
 - Max. Höhe Firstlinie (Überragen der Fassadenhöhe): 1.0 m
 - Max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 - Max. zulässige Gebäudelänge a: 8.0 m
 2. Unterniveaubauten UNB (2.5 IVHB)
 - Max. Durchschnitmsmass b für das Hinausragen der UNB: 1.0 m
 3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB)
 - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.5 m
 - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m
 - Max. Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: $\frac{1}{2}$
 4. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1 IVHB)
 - Überragen der Dachhaut ist zulässig, soweit dies nachweislich und technisch erforderlich ist.
 5. Attikageschosse (6.4 IVHB)
 - Minimal notwendiger Versatz a: 3.0 m bei 2 ganzen Fassaden (z.B. gesamte Südfassade und gesamte Westfassade)

b) Zonenvorschriften

Dorfkernzonen

Art. 28

- 1 Die Dorfkernzonen werden in die Dorfkernzone Altdorf A und B und die Dorf- kernzone Neudorf unterteilt. Sie sind für die Erhaltung und Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten bestimmt.
- 2 Die Gebäude sind in Bezug auf Stellung, Form und Grösse, Neigung und First- richtung des Daches so zu gestalten, dass sie dem baulichen Charakter der je- weiligen Dorfkernzone entsprechen.
- 3 In den Dorfkernzonen (Altdorf und Neudorf) sind die ortsbaulich wertvollen Baugruppen, Strassen- und Gassenbilder sowie Plätze zu erhalten.
- 4 In den Dorfkernzonen ist für Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) eine vorläufige Beurteilung nach Art. 41 KRVO obligatorisch. Das Gesuch ist an die Baukom- mission zu richten, die das Bauvorhaben auf die Übereinstimmung mit den Bau- vorschriften, insbesondere in ästhetischer Hinsicht, überprüft. Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens bestimmt die Baubehörde die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Planunterlagen etc. Bei positiver Beurteilung ist das ordentliche Bewilligungsverfahren durchzuführen. Eine negative Beurteilung des Bauvorhabens ist dem Gesuchsteller mit beschwerdefähigem Entscheid zu eröffnen.
- 5 Bei Bauvorhaben in den Dorfkernzonen kann die Baubehörde anerkannte Fach- leute zur Beratung beiziehen. Die Bestimmung des Bauberaters muss im Einver- nehmen mit der Bauherrschaft erfolgen.
- 6 Die Kosten der Bauberatung gehen zur Hälfte zu Lasten des Bauherrn. Die an- dere Hälfte trägt die Gemeinde.

Dorfkernzone Altdorf

Art. 29

- 1 Die Dorfkernzone Altdorf wird in eine Dorfkernzone A und eine Dorfkernzone B unterteilt. In beiden gelten folgende Bestimmungen:
 1. Sofern mit dem Generellen Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, kann die Baubehörde Teil- oder vollständige Abbrüche gestatten.
 2. Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudemasse dürfen nur erreicht werden, sofern die Bauten in der Umgebung (der massge- benden Baugruppe) dies erlauben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
 3. In den Dorfkernzonen Altdorf dürfen Gewerbebauten (inkl. Gaststätten, Kinos usw.), Läden oder Ladengruppen (Läden, die eine bauliche oder organisatorische Einheit bilden), die in Anwendung der Grundsätze von

Art. 77 des Baugesetzes mehr als 6 Parkplätze erfordern, nur erstellt werden, wenn die Zufahrt nicht über die Untere Gasse oder über die Obere Gasse erfolgt.

4. Auf der durch Hofbaulinien umgrenzten Flächen (Hofbereich) dürfen oberirdisch lediglich An- und Kleinbauten von maximal 20 m² Gebäudegrundfläche erstellt werden. Balkone dürfen max. 2.5 m in den Hofbereich hineinragen.
5. Bestehende Bauten im Hofbereich dürfen erhalten werden. Eine Zweckänderung ist zulässig.
6. Dacheinschnitte und Dachaufbauten gegen die Gassen sind erlaubt, falls die Dachflächen unterhalb dem Einschnitt mind. 1.0 m breit durchgezogen werden.

Dorfkernzonen Neudorf

Art. 30

- 1 In der Dorfkernezone Neudorf gelten folgende spezielle Bau-, Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften:
 1. Entlang der Hinteren Gasse ist geschlossene Bauweise obligatorisch. Bei Neubauten entlang der Hinteren Gasse ist mindestens eine Fassadenhöhe von 5.2 m und eine maximale Fassadenhöhe von 7.2 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Bauten auf den Parzellen Nr. 862 und 871, die im Rahmen der bestehenden Fassaden- und Firsthöhe ausgebaut werden dürfen. Die Fassadenhöhe wird ab dem mittleren Strassenniveau der Hinteren Gasse entlang dem einzelnen Gebäude gemessen.
 2. Neubauten haben einen Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Grenzabstände reduziert oder die Bauten auf die Grenze gestellt werden. Werden zerstörte oder abgebrochene Bauten innerhalb von drei Jahren ersetzt, so ist diese Zustimmung nur erforderlich, soweit die neuen Gebäude den bisherigen Umfang überschreiten. Für das Verfahren ist Art. 3 Abs. 3 anwendbar.
 3. Dacheinschnitte und Dachaufbauten (keine Tonnendächer) in gassenseitigen Dachflächen sind erlaubt, falls die Dachflächen unterhalb dem Einschnitt mind. 1.0 m breit durchgezogen werden. Gegen den Hofbereich ist das nicht notwendig.
 4. Die Nutzung der durch Hofbaulinien umgrenzten Fläche (Hofbereich) zu Wohnzwecken ist nur in den Anbauten gemäss lit. e erlaubt. Eine gewerbliche Nutzung ist zulässig.
 5. Anbauten an Wohnhäusern entlang der Vorderen Gasse dürfen 3.5 m tief in den Hofbereich ragen. Sie dürfen das Gebäude, an welches sie angebaut werden, nicht überragen.
 6. Die bestehenden Zwischenbauten dürfen abgebrochen und im Rahmen von lit. b mit der bisherigen Gebäudehöhe wieder erstellt werden.

7. Die maximale Gebäudehöhe neuer Zwischenbauten beträgt, gemessen vom mittleren Strassenniveau der Hinteren Gasse entlang dem einzelnen Gebäude:
 - im Hofbereich 3.0 m
 - ausserhalb des Hofbereiches 6.5 m
8. Der Ausbau der Gebäude entlang der Hinteren Gasse zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn gleichzeitig die Gebäudeteile im Hofbereich abgebrochen werden oder die Gebäudehöhe auf max. 3.0 m verkleinert wird.
9. Balkone dürfen max. 2.5 m in den Hofbereich hineinragen.

Wohnzonen

Art. 31

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

Wohnzone W2A

Art. 32

- 1 Die Wohnzone W2A ist ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt. Büronutzungen in untergeordnetem Umfang sind zulässig.
- 2 In der Wohnzone W2A sollen nur Gebäude gebaut werden, die speziell hohen energiesparenden Ansprüchen entsprechen (der Standard wird periodisch vom Gemeindevorstand in einer Verordnung festgelegt resp. den jeweiligen technischen Möglichkeiten angepasst)

Gemischte Zonen

Art. 33

- 1 In den gemischten Zonen G 2 und G 3 sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

Dienstleistungszone

Art. 34

- 1 Die Dienstleistungszone ist für Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsstätten sowie der Öffentlichkeit dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Wohnnutzungen sind gestattet.
- 2 Wohnnutzungen dürfen maximal zwei Drittel der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück umfassen. Betreute Alterswohnungen im Sinne der Bestimmungen des Gesundheitsamtes Graubünden fallen nicht unter den Wohnanteil.

- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 4 Die Dienstleistungszone unterliegt der Quartierplanpflicht. Im Rahmen der Quartierplanung ist ein öffentlich zugänglicher, attraktiv gestalteter Freiraum innerhalb der Überbauung sicherzustellen.

Gewerbezone

Art. 35

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenem Wohnraum bestimmt.
- 2 Pro 900 m² Grundstücksfläche dürfen für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal insgesamt max. 200 m² BGF für Wohnfläche genutzt werden. Als Betriebspersonal gelten Erwerbstätige, deren Arbeitsplatz sich innerhalb der Gewerbezone in Felsberg befindet. Bei kleineren oder grösseren Grundstücksflächen wird die zulässige Wohnfläche proportional angepasst. Der Wohnflächenanteil darf nur einen untergeordneten Anteil an der gesamten Bruttogeschossfläche haben. Der Gemeindevorstand erlässt die Ausführungsbestimmungen.
- 3 Neubauten und Ersatzbauten haben eine minimale Gesamthöhe von 8.0 m aufzuweisen. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.

B. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone

Art. 36

- 1 Die Wald- und Wildschonzone 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 nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortzone

Art. 37

- 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.

C. Weitere Zonen

Zone für Sonnenenergieanlagen

Art. 38

- 1 In dieser Zone dürfen nur der Sonnenenergienutzung dienende Anlagen errichtet werden.
- 2 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht zur Begleitung für die technische und gestalterische Beurteilung externe Fachleute bei.
- 3 Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für ein Abschlussprojekt mit ökologischer Begleitung erforderlich sind.

Lagerzone

Art. 39

- 1 Die Lagerzone ist für die Errichtung von gewerblichen und industriellen Lagerplätzen bestimmt.
- 2 Es sind nur Bauten zulässig, die der Lagerhaltung dienen und keine Arbeitsplätze mit dauerndem Aufenthalt enthalten.
- 3 Ist die Lagerzone von einer Gefahrenzone I betroffen, gelten überdies folgende Vorschriften:

1. Bestehende Bauten, die jetzt Arbeitsräume und damit Räume für den Aufenthalt von Menschen enthalten, dürfen mit Bezug auf diese Zweckbestimmung nur unterhalten, aber nicht erneuert werden.
2. Das Elementarschadenrisiko für Neu- und Umbauten wird von der kantonalen Gebäudeversicherung ausgeschlossen.
3. Jegliche Lagerung von gewässer- und/oder umweltgefährdenden Stoffen oder Produkten ist verboten.

Abbauzone

Art. 40

- 1 Die Abbauzone umfasst die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmten Flächen. Die Abbauzone wird als Zone überlagerter Nutzung ausgeschieden. Sie kann für ober- oder unterirdische Flächen festgesetzt werden.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebes bewilligt werden.
- 3 Die Gestaltung der Abbauflächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan 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.

Zone Multikomponentensammel- und Kompostierplatz

Art. 41

- 1 Die Zone Multikomponentensammel- und Kompostierplatz dient der zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten und einer Weiterbehandlung zuzuführenden Materialien, wie kompostierbaren Gartenabfällen und Almetallen. Es dürfen nur Materialien zwischengelagert werden, welche die Umwelt nicht gefährden. Insbesondere ist die Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten sowie Sonderabfällen jeglicher Art untersagt. Auf Dauer erstellte Hochbauten sind nicht zulässig mit Ausnahme von für die Aufbereitung und Sammlung der Materialien notwendigen Anlagen und Geräten. Für die Errichtung und den Betrieb des «Multikomponentensammel- und Kompostierplatzes» gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

- 2 Die temporäre Ablagerung sowie Aufbereitung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial (Rüfenmaterial) ist auf den bezeichneten Flächen bzw. Bereich zulässig.
- 3 Die Gemeinde erlässt für Betrieb und Unterhalt ein Reglement

Pferdesportzone

Art. 42

- 1 Die Reitsportzone umfasst die für den Reitsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Ausübung des Reitsportes bestimmt sind.
- 2 Die Lage von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Generellen Gestaltungsplan ‚Zarazass‘. Bezüglich Stellung und Gestaltung der Bauten trifft die Baubehörde die notwendigen Anordnungen. Die max. Gebäudehöhe beträgt 5.5 m, die max. Firsthöhe 7.0 m. Die Summe der gesamten Gebäudegrundflächen darf 1800 m² nicht übersteigen. Bauten und Anlagen haben sich gut ins Landschaftsbild einzufügen. Die Anordnung von mehreren Bauten richtet sich nach dem im Generellen Gestaltungsplan ‚Zarazass‘ aufgezeigten Schnitt.
- 3 Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan ‚Zarazass‘ bezeichneten Bereiches für Spring- und Dressurreiten sind grundsätzlich keine Hochbauten und versiegelte Flächen zulässig. Dem Reitsport dienende Hindernisse und Gestaltungselemente dürfen aufgestellt resp. eingerichtet werden.
- 4 Temporär erstellte Bauten und Anlagen für besondere Grossanlässe bedürfen der jeweiligen Zustimmung des Gemeindevorstandes.
- 5 Wird die Reitsportzone nicht mehr zweckbestimmend benutzt, so ist sie in die Landwirtschaftszone umzuzonen. Näheres ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde zu regeln. Die sich daraus ergebenden Eigentumsbeschränkungen sind im Sinne eines Reverses im Grundbuch anzumerken.

Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone

Art. 43

- 1 Die Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone ist für die Ausbildung von Pferden im Reit- und Fahrsport sowie für die Pferdeaufzucht bestimmt.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit der Ausbildung und Aufzucht von Pferden stehen.
- 3 Hochbauten sind nur in dem im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereich für Hochbauten zulässig. Die Baubehörde trifft die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung und Gestaltung der Bauten.

- 4 Ausserhalb des Bereiches für Hochbauten sind lediglich dem Reit- und Fahr-sport dienende Gestaltungselemente sowie Zäune, Wege, Allwetterausläufe und dergleichen zulässig.

3. Genereller Gestaltungsplan

Geschützte Bauten und Anlagen

Art. 44

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Geschützte Bauten dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Bauvorhaben an geschützten Bauten sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Art. 45

- 1 Als erhaltenswert werden Bauten bezeichnet, die aufgrund ihrer Stellung, ihres Bauvolumens oder ihrer äusseren Erscheinung ganz oder teilweise von ortsbau-licher Bedeutung sind.
- 2 Erhaltenswerte Bauten oder Anlagen sind nach Möglichkeit zu erhalten und dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Ein Er-satz bestehender Bauten ist in Ausnahmefällen zulässig, wenn dessen Verwirk-lichung, innert 3 Jahren, sichergestellt ist. Ersatzbauten haben sich bezüglich Stellung, Konstruktion, Materialisierung und Volumen dem Altbau zu entspre-chen.
- 3 Bauvorhaben, mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten, sind durch die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Baugestaltungs- und Hofbaulinien

Art. 46

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Ge-staltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Sämtliche Neubauten müssen an die Baugestaltungslinien gestellt werden.

- 3 Hofbaulinien umgrenzen Flächen, die oberirdisch nur nach den Bestimmungen der Art. 29 und 30 überbaut werden dürfen.
- 4 Baugestaltungs- und Hofbaulinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

Baubereich für An- und Kleinbauten

Art. 47

- 1 Im Baubereich für An- und Kleinbauten dürfen oberirdisch lediglich An- und Kleinbauten gemäss Art. 27 erstellt werden.
- 2 Unterirdische Bauten sind zulässig.

4. Genereller Erschliessungsplan

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 48

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassen-netz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Ver-hältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Zufahrt und als Aussen-räume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers benutzt werden können.
- 3 Die Sammelstrassen und öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattun-gen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsre-gelung von jedermann begangen und befahren werden.

Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 49

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Be-wirtschaftung.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltie-ren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vor-schriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Ver-kehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen.

Langsamverkehr

Art. 50

- 1 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Radwege von der Öffentlichkeit im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote oder Fahrradfahrverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen. Neue Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.

Öffentliche Parkieranlagen

Art. 51

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge. Bei öffentlichen Bauten sorgt die Gemeinde zusätzlich für ein ausreichendes Angebot an Fahrradabstellplätzen.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für die von der Gemeinde erstellten Gemeinschaftsanlagen eine Benützung- und Gebührenordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 52

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet 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 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 der Erschliessungsgesetzgebung.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 53

- 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 neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

- 2 Die in der Grundordnung festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 4 In Gebieten mit Folgeplanung stellt die Baubehörde mit geeigneten Mitteln sicher, dass der Boden gemäss den Nutzungsbestimmungen haushälterisch genutzt wird.

Quartierplan mit besonderen Zielen und Richtlinien

Art. 54

- 1 Im Quartierplangebiet mit besonderen Zielen und Richtlinien «In da Losa» gelten die Bestimmungen von Art. 54 BauG. Darüber hinaus gelten folgende Anordnungen:
 - Innerhalb des Quartierplangebietes ist die zulässige Baumasse gemäss der W3 zu mindestens 80% auszuschöpfen. Eine Staffelung und Gliederung im Bereiche unterschiedlicher Dichte ist zulässig, sofern die Mindestausnutzung über den gesamten Perimeter erfüllt wird.
 - Für Mehrfamilienhäuser ist eine gemeinsame unterirdische Parkieranlage zu erstellen.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligungspflicht

Art. 55

- 1 Sämtliche Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 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.
- 3 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.

- 4 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 56

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 55 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige 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 Zusatzbewilligungen¹ erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 57

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular einzureichen. Die Baugesuchseingabe richtet sich nach dem kommunalen «Merkblatt zum Formular Baugesuch/Baumeldung». In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Sämtliche Pläne müssen in Anlehnung an die SIA-Norm 400 technisch korrekt ausgeführt sein. Bei Umbauten bestehender Gebäude sind die alten und die neuen Konstruktionen durch verschiedene Farben kenntlich zu machen (alter Bestand: grau; Abbruch: gelb; neue Konstruktion: rot). Mangelhafte Pläne werden zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen.
- 3 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 1 des Baugesetzes enthalten.
- 4 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

¹ Siehe «Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen» des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden.

koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.

- 5 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.
- 6 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.
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne).

Revers

Art. 58

- 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 wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 59

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

Kinderspielplätze

Art. 60

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern (6 und mehr Wohnungen) kann die Baubehörde verlangen, dass besonnte, möglichst windgeschützte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr auf privatem Grund angelegt werden. Dabei gilt als Richtlinie, dass ihre Grundfläche mindestens $\frac{1}{8}$ der gesamten Bruttowohnfläche betragen soll.

Beiträge Gebäudesanierungen, -umbauten und Neubauten

Art. 61

- 1 Der Gemeindevorstand kann im Rahmen der verfügbaren Mittel analog dem Kanton Beiträge gewähren für Massnahmen an bestehenden Bauten und haustechnischen Anlagen, sowie Neubauten, wenn damit ein bedeutend kleinerer Energiebedarf oder ein wesentlich besserer Nutzungsgrad erzielt wird als die kantonalen Mindestvorschriften verlangen.
- 2 Die Beitragsgesuche sind spätestens innert 30 Tagen seit Rechtskraft der kantonalen Beitragsverfügung unter Vorweisung derselben schriftlich vor Baubeginn an die Baubehörde einzureichen.
- 3 Die kantonalen Bestimmungen über die Rückforderung geleisteter Beiträge gelten sinngemäss.

Energieeffizientes Bauen

Art. 62

- 1 Für Neubauten sowie Gesamtsanierungen von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden, welche mindestens dem jeweils aktuellen Minergie-A-Standard oder Minergie-P-Standard entsprechen, wird ein Ausnützungsbonus von 5% auf die Baumassenziffer gemäss Zonenschema gewährt (Doppelzertifizierung wird nicht kumuliert). Der Ausnützungsbonus ist nicht mit Nutzungserhöhungen aus Quartierplanungen kumulierbar.
- 2 Das entsprechende Minergie-Zertifikat wird bei der Bauabnahme erteilt und ist der Baubehörde einzureichen. Die Gemeinde kann die verlangten Zertifikate und Nachweise sowie ihre Feststellungen am Bau nachprüfen lassen. Die Bauherrschaft hat die von ihr verursachten Prüfungskosten zu tragen. Beanstandete Mängel sind von der Eigentümerschaft innert angemessener Frist auf eigene Kosten zu beheben.

Bauarbeiten

Art. 63

- 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 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

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

3. Gestaltung

Architektur

Art. 64

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, werden zur Überarbeitung unter Beizug der Bauberatung zurückgewiesen.

Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

Dächer

Art. 65

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die örtlichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 In den Dorfkernzonen sind nur Giebeldächer gestattet.
- 3 Dachaufbauten sind nur in Form von Lukarnen oder Schleppegauben mit max. Höhe von 1.6 m zulässig. Sie dürfen $\frac{1}{2}$ der Länge der zugehörigen Fassade nicht überschreiten. Die Maximalbreite pro Lukarne / Schleppegaupe beträgt 4.5 m. Die Lukarnen dürfen mit einem Pultdach mit einer Neigung von minimal 10% respektive maximal 20% oder mit einem Giebeldach mit Giebel mit einer Neigung von 30% - 100% ausgeführt werden (siehe Skizze im Anhang).
- 4 Die Front der Dachaufbauten darf bis auf die Fassadenflucht vorgezogen werden (vorbehältlich der Bestimmungen zu den Dorfkernzonen). Über den Dachaufbauten müssen die Dachflächen mind. 60 cm breit durchgezogen werden. Dacheinschnitte dürfen $\frac{1}{2}$ der Länge der zugehörigen Fassade nicht überschreiten. Die Maximalbreite pro Einschnitt beträgt 4.5 m.
- 5 Andere Dachformen müssen sich innerhalb des Schnittprofils des Giebeldachs bewegen.
- 6 Dachaufbauten auf Flach- oder Pultdächern müssen sich an die Giebeldachberechnung halten.

- 7 Bei mehreren Aufbauten oder Einschnitten ist zwischen diesen ein Abstand von mind. 1.2 m einzuhalten.
- 8 In den Dorfkernzonen sind die entsprechenden Zonenvorschriften zu beachten.
- 9 Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.

Solaranlagen²

Art. 66

- 1 Die Anordnung von Solaranlagen muss gestalterisch auf die vorhandenen Bauteile auf dem Dach sowie auf die Gebäudegliederungen abgestimmt werden. Solaranlagen sind als möglichst zusammenhängende und kompakte Flächen auszubilden.
- 2 Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sowie freistehende Solaranlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen gemäss Art. 40 Abs. 1 Ziff. 16 KRVO, bewilligungspflichtig. Von Fassaden und Brüstungen auf- und/oder abgeständerte Solaranlagen sind mit Ausnahme der Gewerbezone nicht zulässig.
- 3 In der Dorfkernzone unterliegen sämtliche Solaranlagen der Baubewilligungspflicht. In der Dorfkernzone ist grundsätzlich nur die Indachmontage zulässig. Bei einer nachträglichen Erstellung der Solaranlage, d.h. wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut erfolgen, ist ein Übertreten der Dachfläche um maximal 20 cm erlaubt.
- 4 Das Aufständern von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist grundsätzlich nur auf Flachdächern erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen dürfen die Dachfläche um maximal 1.2 m überragen. Die Anlagen müssen ferner innerhalb eines 45°-Winkels, gemessen ab Dachrand, liegen. Aufgeständerte Solaranlagen auf eingeschossigen Bauten dürfen die Dachfläche um maximal 20 cm überragen.

Energieanlagen

Art. 67

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

² Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden.

- 2 Die Erstellung von Kleinwindanlagen (Anlagen mit einer Nennleistung bis 10kW) ist, mit Ausnahme der Gewerbezone, auf dem gesamten Gemeindegebiet nicht zulässig.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 68

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 4 An Kantonsstrassen vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung für Pflanzen sowie für Einfriedungen.
- 5 Einfriedungen und Stützmauern längs öffentlichen und privaten Strassen und Wegen haben keinen baugesetzlichen Strassenabstand einzuhalten. Einfriedungen und Stützmauern müssen jedoch so gestaltet werden, dass sie die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden. An unübersichtlichen Strassenbiegungen dürfen Einfriedungen die Höhe gemäss VSS-Norm 640273 ab Strassenniveau nicht übersteigen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 69

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

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 70

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Bei Schul- und Sportanlagen ist jede Werbung für Genussmittel wie Alkohol, Tabak usw. ausgeschlossen.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen und Hinweistafeln eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Antennen

Art. 71

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

Mobilfunkanlagen

Art. 72

- 1 Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen und wesentliche bauliche Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen erfordern eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen zu prüfen:
 - a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes
 - b) Grösstmöglicher Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen
 - c) Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen
- 3 Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgabe berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 73

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

Strassenbenennung

Art. 74

Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung aller Strassen, Wege und Plätze. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist Rechnung zu tragen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 75

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Bei direkter Zufahrtsmöglichkeit, wie beispielsweise bei offenen Unterständen oder Toren mit elektrischen Antrieb und Fernbedienung, können Unterschreitungen der Mindestmasse gewährt werden.
- 2 In den Dorfkernzonen kann auf den Vorplatz von 5.0 m Länge verzichtet werden, falls das Garagetor mit elektrischen Antrieb und Fernbedienung geöffnet werden kann, und die Einfahrt ab einer Gemeinde- oder Privatstrasse erfolgt.
- 3 Ausfahrten auf verkehrsreiche Strassen dürfen von der Strassengrenze aus auf einer Länge von 3.0 m eine Neigung von höchstens 3 % und hernach ein solches von höchstens 12 % (offene Rampen) bzw. 15% (gedeckte Rampen) aufweisen.
- 4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone und der Dorferweiterungszone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 5 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahrs 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. Bei öffentlichen Bauten sorgt die Gemeinde zusätzlich für ein ausreichendes Angebot an Fahrradabstellplätzen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäuden 1 Platz pro Wohnung pro 100m² Hauptnutzfläche, mind. aber einer pro Wohnung.

Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen zusätzlich 1 Besucherparkplatz pro 3 Wohnungen.
 - Gewerbe-/Bürogebäude 1 Platz pro 50 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Gastbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 In den Dorfkernzonen kann die Baubehörde aus Gründen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit die Zahl der nach Gesetz erforderlichen Parkplätze reduzieren oder die Erstellung von Parkplätzen ganz oder teilweise untersagen. In diesen Fällen wird für die entsprechende Anzahl Parkflächen keine Ersatzabgabe geschuldet.
- 4 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 6 Pflichtparkplätze und dazugehörige Nutzflächen dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt die zugewiesenen Pflichtparkplätze im Grundbuch anmerken. Werden Pflichtparkplätze durch nachträgliche

Abparzellierung von den zugehörigen Nutzflächen getrennt, ist durch die Grundeigentümer der Nachweis für Realersatz im Sinne von Abs. 1 zu erbringen.

- 7 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.

Ersatzabgabe

Art. 77

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 7'500.-. Dieser Betrag entspricht dem schweizerischen Baupreisindex (Hochbau, Grossregion Ostschweiz) von 103.3 Punkten (Stand Oktober 2021, Basis Oktober 2020 = 100). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- 4 Kann der Pflichtige nachträglich die geforderten Pflichtparkplätze schaffen, so sind die bereits geleisteten Ersatzabgaben zinslos zurückzuerstatten bzw. zu verrechnen.

Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge

Art. 78

- 1 Abstellplätze sind in den folgenden Fällen mit Leerrohren für die nachträgliche Realisierung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorzubereiten:
 - a) bei Mehrfamilienhäusern mit wenigstens vier Wohnungen, die neu erstellt werden oder bei denen Teile der Parkierungsanlage erneuert werden;
 - b) bei Gewerbebetrieben mit wenigstens acht Abstellplätzen für Fahrzeuge von Mitarbeitenden, die neu erstellt werden oder bei denen Teile der Parkierungsanlage erneuert werden. Dies betrifft nur die Abstellplätze für Fahrzeuge von Mitarbeitenden.
- 2 Die Baubehörde kann von der Pflicht zur Erstellung einer Ladeinfrastruktur nach Abs. 1 dieser Bestimmung befreien, wenn der zu erwartende Nutzen in

einem Missverhältnis zu den Kosten, zu Interessen des Natur- und Heimatschutzes oder zu Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit steht.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 79

- 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.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Abwässer

Art. 80

- 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 Abwassergesetzgebung der Gemeinde.

Kehrichtsammelstelle

Art. 81

- 1 Bei grösseren Bauvorhaben ab zehn Wohnungen sowie bei Quartierplanungen hat die Bauherrschaft unentgeltlich nach den Weisungen der Gemeinde auf ihrem Grundstück die erforderlichen Flächen für öffentlich zugängliche Unterflursammelsysteme «Molok» zur Verfügung zu stellen.
- 2 Die Gemeinde ist berechtigt, die Unterflursammelsysteme zu erstellen und deren Benützung den berechtigten Dritten zu erlauben.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 82

- 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 in einer Gebührenverordnung.

Campieren

Art. 83

- 1 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand bewilligt werden. Das Campieren und das Aufstellen von Wohnwagen ist nur auf den vom Gemeindevorstand bezeichneten Plätzen gestattet. Diese sind so zu wählen, dass das öffentliche Interesse, insbesondere im Bereich des Gewässer- und Landschaftsschutzes, gewahrt ist.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 84

- 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. 85

- 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.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetzgebung

Art. 86

- 1 Die Erschliessungsgesetzgebung 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. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsgesetzgebung 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, bestimmen die Reglemente die betreffenden Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührensätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetzgebung sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetzgebung ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 87

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 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.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 88

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung, der Wärmeversorgung und der Abfallbewirtschaftung. Sie können auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.
- 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

Art. 89

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.

- 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.
- 4 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 90

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 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.
- 3 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 91

- 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.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 92

- 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 Pflichten.
- 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 beauftragten Personen (Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 93

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand 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.

Inkrafttreten

Art. 94

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnenabstimmung 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 als aufgehoben.

Anhang 1: Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

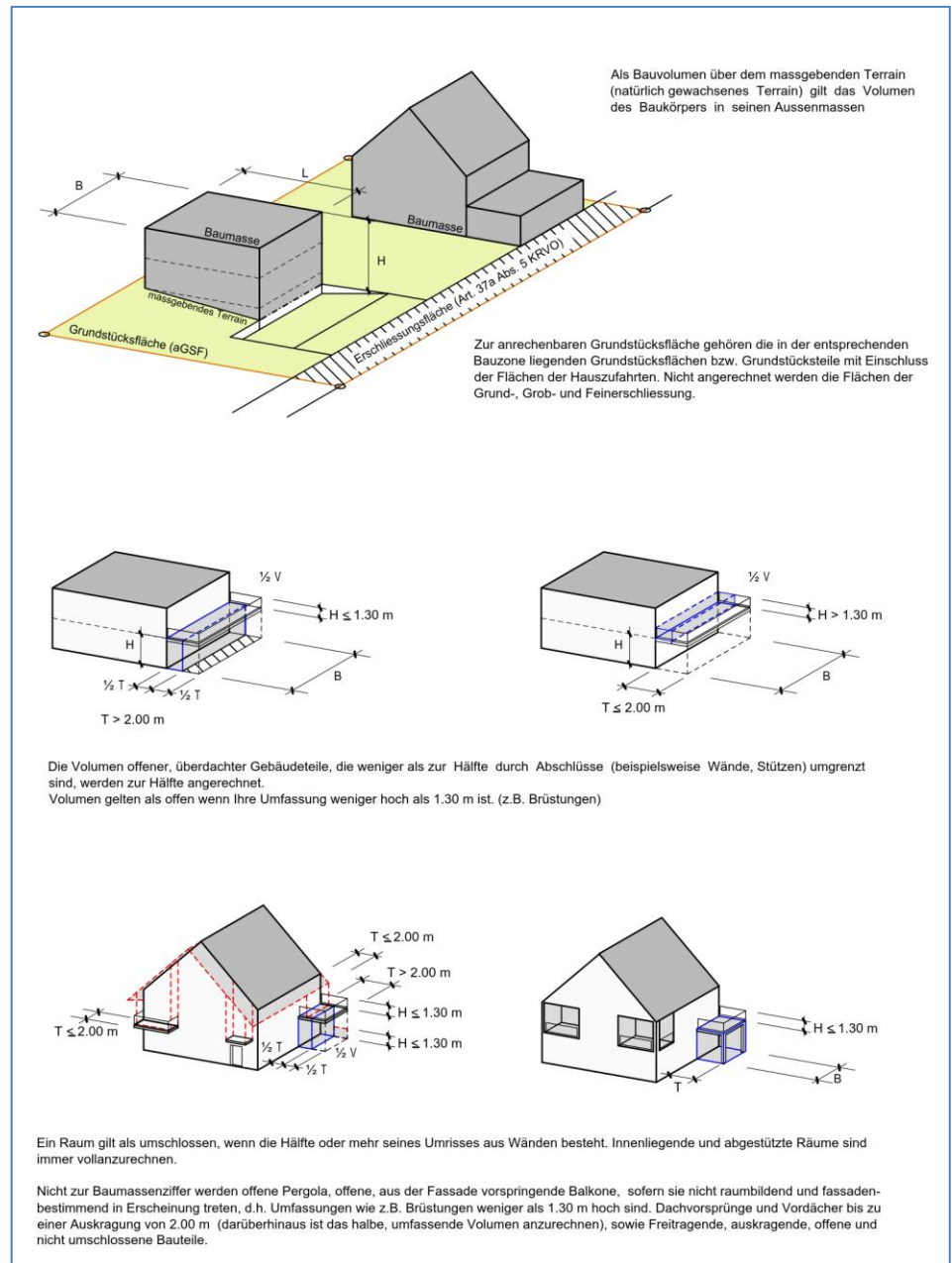
1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3 IVHB), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
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 IVHB) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1 IVHB); Zweckbestimmung der Räume;
5. Ansichten und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss Skizze im Baugesetz, 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;
6. Detaillierte Berechnung der Baumassenziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Baumassenziffer massgeblichen Elementen;
7. Detaillierte Berechnung der Pflichtparkplätze (Autoabstellplätze);
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten; Berechnung Gebäudevolumen nach SIA-Norm 416;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;

15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden 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 relevanten Bauvorhaben im Sinne von Art. 80 KRG, Konzepte und Formulare zum behindertengerechten Bauen nach SIA 500 (ein Plansatz);
20. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
23. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
25. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
26. 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;
27. Lärmmachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft-/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind;
28. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
29. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab

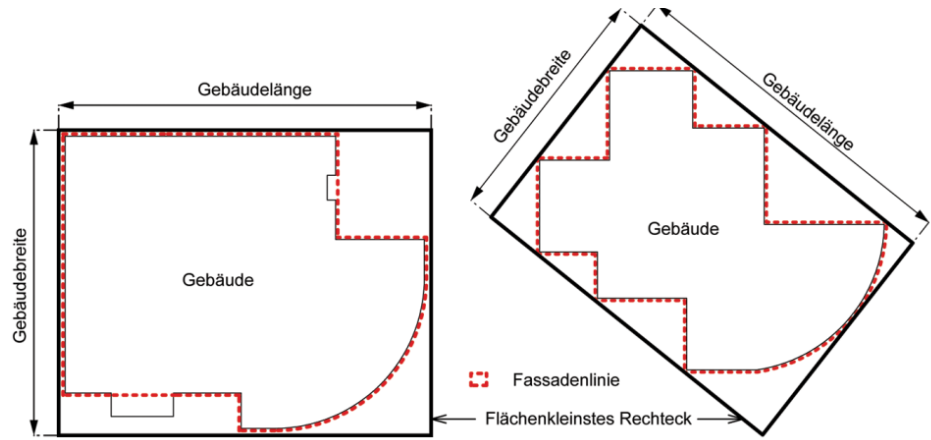
- einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
30. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbau-rechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorüberge-hende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstü-cke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
 31. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

Anhang 2 (Erläuterungsskizzen und Auszug IVHB)

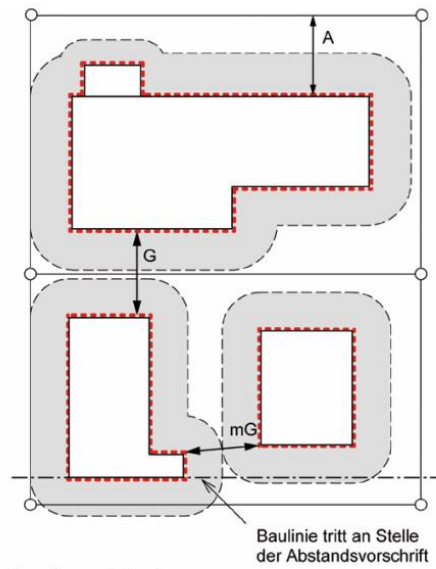
Baumassenziffer (Art. 17)



Gebäudelänge (Art. 23)

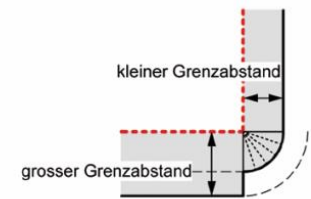


Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 24)



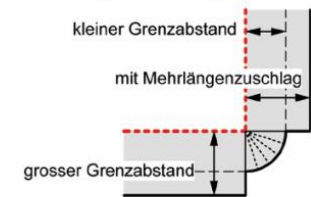
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Mehrlängenzuschlag (Art. 26)

Legende

- - - - Projizierte Fasadenslinie (3.3)
- GL max. Gebäudelänge nach Art. 18 BauG
- gGL geplante Gebäudelänge
- ML Mehrlänge
- GAg min. Grenzabstand gross
- GAK min. Grenzabstand klein
- Mlz Mehrlängenzuschlag
- Gm min. Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag
- GAN min. Grenzabstand An- und Nebenbauten (Art. 28 BauG)

Erläuterung

Übersteigt die geplante Gebäudelänge (gGL) das max. zulässige Mass gemäss Zonenschema Art. 18 BauG (GL), ergibt dies eine sogenannte Mehrlänge (ML). Der minimal einzuhaltende Grenzabstand gem. Zonenschema ist in einem solchen Fall um einen Zuschlag, dem Mehrlängenzuschlag (Mlz), zu erhöhen.

Berechnung Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag (Mlz) beträgt immer $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge.
 $Mlz = \frac{1}{4}$ der ML

Beispiel

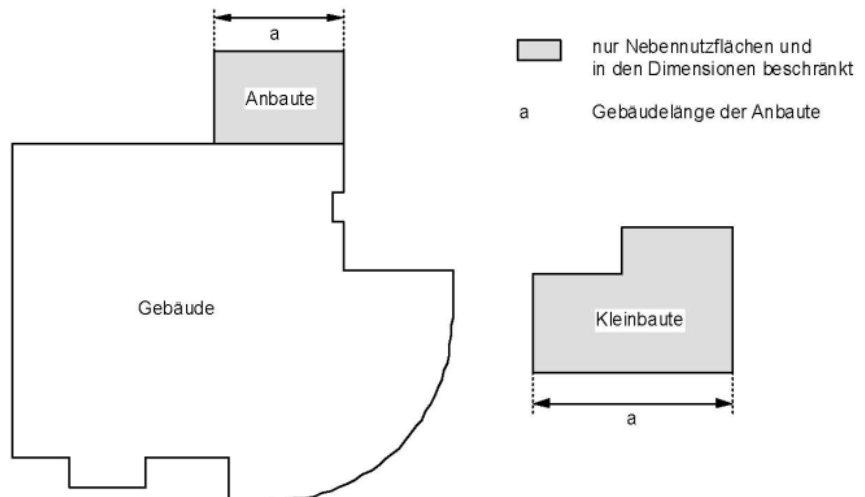
$gGL - GL = ML$
 $25.00\text{ m} - 20.00\text{ m} = 5.00\text{ m}$ (Mehrlänge)

$\frac{1}{4} ML = MLZ$
 $\frac{1}{4} \times 5.00\text{ m} = 1.25\text{ m}$ (Mehrlängenzuschlag)

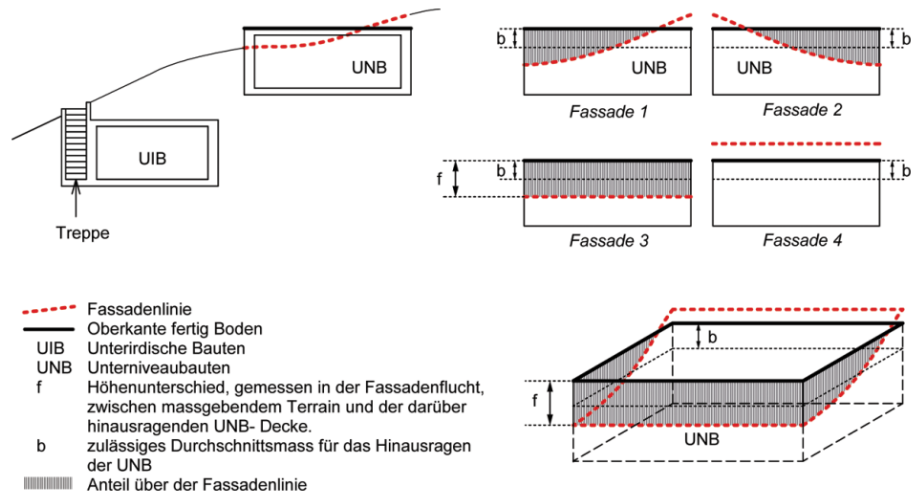
GAK = 4.00 m (Art. 18 BauG)
 GMk = 4.00 m + 1.25 m = 5.25 m

GAg = 6.00 m (Art. 18 BauG)
 GMg = 6.00 m + 1.25 m = 7.25 m

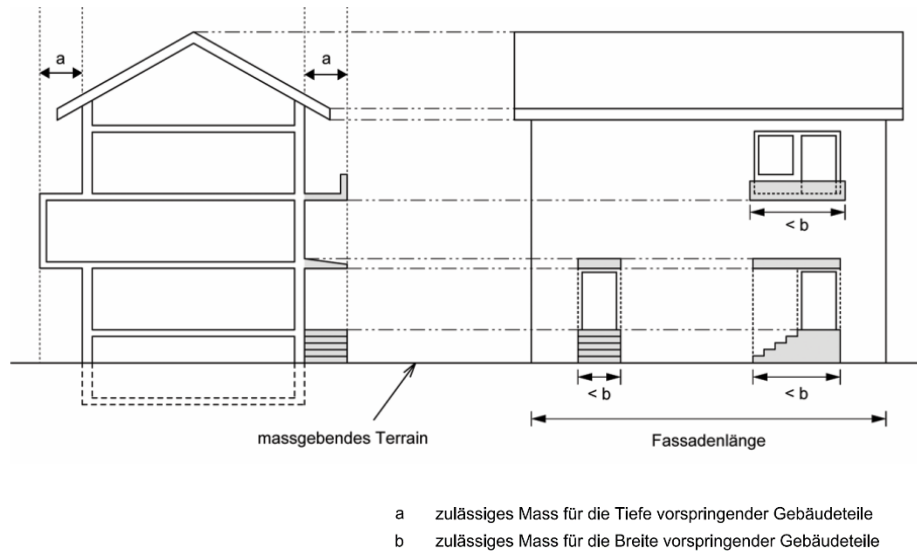
An- und Kleinbauten (Art. 27)



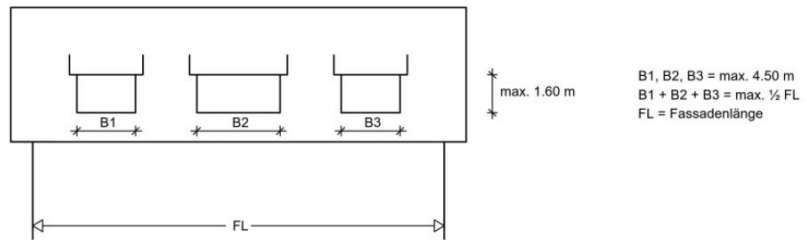
Unterniveaubaute (Art. 27)



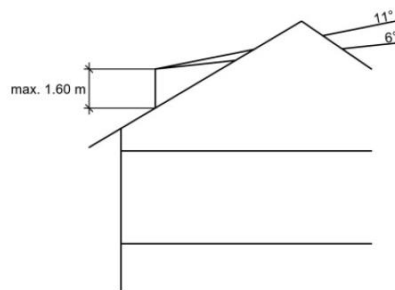
Vorspringende Gebäudeteile (Art. 27)



Dachaufbauten und Lukarnen (Art. 65)



Pultdach-Lukarne



Giebel-Lukarne

