





# Inhalt

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>6</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
	Sicherung der Baulandverfügbarkeit	Art. 4	6
	Grundlagen	Art. 5	7
	Kommunales räumliches Leitbild	Art. 6	7
	Förderung	Art. 7	7
	1. Baubehörde	Art. 8	8
	2. Bau- und Planungskommission	Art. 9	8
	3. Bauberatung	Art. 10	8
<b>II</b>	<b>Grundordnung</b>		<b>9</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>9</b>
	Zuständigkeit	Art. 11	9
<b>2.</b>	<b>Zonenplan</b>		<b>9</b>
	<b>A. Bauzonen</b>		<b>9</b>
	Grundsatz	Art. 12	9
	Hofstattrecht	Art. 13	10
	Mehrwertabgabe	Art. 14	10
	Zonenschema	Art. 15	11
	Ausnützungsziffer	Art. 16	12
	Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 17	12
	Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung	Art. 18	12
	Gesamthöhe	Art. 19	13
	Gebäudelänge	Art. 20	13
	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 21	13
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 22	14
	<b>Zonenvorschriften</b>		<b>15</b>
	Dorfzone	Art. 23	15
	Wohnzone	Art. 24	15
	Gewerbezone	Art. 25	15
	Industriezone	Art. 26	16
	<b>B. Schutzzonen</b>		<b>17</b>
	Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden	Art. 27	17
	<b>C. Weitere Zonen</b>		<b>17</b>
	Wintersportzone	Art. 28	17
	Kiesaufbereitungs- und Lagerzone	Art. 29	18
	Multikomponentensammel- und Kompostierzone	Art. 30	18
	Wildruhezone	Art. 31	19

<b>3. Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>20</b>
<b>A. Gestaltungsobjekte</b>		<b>20</b>
Geschützte Bauten	Art. 32	20
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 33	20
Baugestaltungslinien	Art. 34	20
<b>B. Gestaltungsbereiche</b>		<b>21</b>
Freihaltebereich	Art. 35	21
Ortsbildschutzbereich	Art. 36	21
Bereich mit Gesamtkonzeptpflicht	Art. 37	22
Bereich temporäre Lagerung von Steinen, Kies und Sand	Art. 38	22
<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>23</b>
<b>A. Erschliessungsanlagen</b>		<b>23</b>
1. Allgemeines	Art. 39	23
2. Erschliessungsstrassen	Art. 40	23
3. Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 41	23
4. Langsamverkehr	Art. 42	24
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 43	24
<b>5. Folgeplanungen</b>		<b>24</b>
Folgeplanung	Art. 44	24
<b>III Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>25</b>
<b>1. Formelles Baurecht</b>		<b>25</b>
Baubewilligungspflicht	Art. 45	25
Baugesuch	Art. 46	26
Revers	Art. 47	28
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>29</b>
Wohnhygiene	Art. 48	29
Vorkehrungen bei Bauarbeiten	Art. 49	29
Siloballen	Art. 50	29
<b>3. Gestaltung</b>		<b>30</b>
Architektur	Art. 51	30
Dächer und Dachaufbauten	Art. 52	30
Solaranlagen	Art. 53	30
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 54	31
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 55	31
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 56	32
Antennen	Art. 57	32
Mobilfunkanlagen	Art. 58	32
<b>4. Verkehr</b>		<b>33</b>
Verkehrssicherheit	Art. 59	33
Zu- und Ausfahrten	Art. 60	33
1. Pflichtplätze	Art. 61	34
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 62	35

<b>5. Versorgung und Entsorgung</b>		<b>35</b>
Werkleitungen	Art. 63	35
Abwässer	Art. 64	35
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>36</b>
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 65	36
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 66	36
<b>IV Erschliessungsordnung</b>		<b>36</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>36</b>
Erschliessungsgesetze	Art. 67	36
Erschliessungsprogramm	Art. 68	37
Strassennamen	Art. 69	37
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>38</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 70	38
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>38</b>
1. Ausführung	Art. 71	38
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 72	38
3. Schneeräumung	Art. 73	38
1. Allgemeines	Art. 74	39
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 75	39
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 76	39
<b>V Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>40</b>
Vollzug	Art. 77	40
Baubewilligungsgebühren	Art. 78	40
Rechtsmittel	Art. 79	41
Inkrafttreten	Art. 80	41

Beilage: Begriffe und Messweisen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



## 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 stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. der zuständigen Region übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region 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.

### Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Art. 4

- 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 bis Art. 19f KRG.
- 2 Die bereits vor dem 25. Oktober 2018 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 fünf Jahren seit rechts-

kräftiger Unterstellung unter die Bauverpflichtung überbaut, finden die Art. 19d bis Art. 19f KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung.

- 3 Für die Erfüllung der Bauverpflichtung und die Entlassung von Grundstücken aus der Bauzone bei Nichterfüllen gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen. Fideris Dorf und Strahlegg werden dabei separat betrachtet.
- 4 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 5 Die Baubehörde ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

#### Grundlagen

Art. 5

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

#### Kommunales räumliches Leitbild

Art. 6

- 1 Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL).
- 2 Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher. Der Gemeindevorstand kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

#### Förderung

Art. 7

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben, wie zum Beispiel Vorkehren zur Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde kann 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.

## Baubehördenorganisation

### 1. Baubehörde Art. 8

---

- 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 Gemeindefitarbeitenden.

### 2. Bau- und Planungskommission Art. 9

---

- 1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

### 3. Bauberatung Art. 10

---

- 1 Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können externe Fachpersonen zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Gestaltungsberatung. Die Fachperson darf nicht in Fideris wohnhaft sein und hier während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Der Gestaltungsberatung obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Die Fachperson kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Bei Bauvorhaben innerhalb der Dorfzone sowie an geschützten Objekten ist in der Regel die Bauberatung beizuziehen.
- 5 Die Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

## II Grundordnung

### 1. Allgemeines

#### Zuständigkeit

Art. 11

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan ist die Gemeindeversammlung.
2. Zuständig für Erlass und Änderung von Areal- und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand.

### 2. Zonenplan

#### A. Bauzonen

#### Grundsatz

Art. 12

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 Ausnutzungsziffer und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
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 auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
  3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamthöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Hofstattrecht

Art. 13

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, 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 folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
  1. die bestehende oder beabsichtigte Nutzung entspricht dem Zonen-zweck;
  2. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen;
  3. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
  4. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruch eingereicht.
- 3 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 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, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Mehrwertabgabe

Art. 14

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt bei Einzonungen 30% des Mehrwertes.
- 3 Die Freigrenze richtet sich nach Art. 19i Abs. 6 KRG.

## Zonenschema

Art. 15

## 1 Zonenschema:

	<b>Zone</b>	<b>AZ</b>	<b>Gesamthöhe</b>	<b>Gebäudelänge</b>	<b>Dachneigung (Grad°)</b>	<b>Grenzabstand<sup>6</sup></b>	<b>ES<sup>4</sup></b>
		<b>Art. 16</b> Art. 37a KRVO	<b>Art. 19</b>	<b>Art. 20</b>		<b>Art. 21</b> Art. 75 / 76 KRG	
DK	Dorfzone	-	11.20 m	18.0 m	18 - 28	2.5 m	III
W	Wohnzone	0.60 <sup>5</sup>	11.20 m	18.0 m	18 - 28	5.0 m	II
GR	Gewerbezone Rüfi	1.50	11.20 m	40.0 m	10 - 28	3.0 m	III
G	Gewerbezone	-	16.00 m	40.0 m	-	3.0 m	III
GS	Gewerbezone Spanplattenwerk	-	16.00 m	-	-	5.0 m <sup>2</sup>	III
I	Industriezone	-	18.00 m	-	-	5.0 m <sup>2</sup>	IV
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <sup>1</sup>	-	11.20 m	-	18 - 28	3.0 m	II/III
ZTE	Zone für touristische Einrichtungen	-	-	-	-	2.5 m	III
LW	Landwirtschaftszone	-	13.20 m <sup>3</sup>	40.0 m <sup>3</sup>	-	5.0 m	III

<sup>1</sup> Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Sofern der minimal geforderte Schutzabstand gemäss feuerpolizeilichen Weisungen anteilmässig auf dem zu bebauenden Grundstück eingehalten wird, kann der minimale Grenzabstand bis auf 3.0 m reduziert werden. Vorbehalten bleiben allfällige privatrechtliche Vereinbarungen.

<sup>3</sup> Bei positiver Beurteilung der Bauberatung können die Maximalmasse entsprechend den betrieblichen Anforderungen überschritten werden, sofern dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes resultiert.

<sup>4</sup> Empfindlichkeitsstufe gemäss Umweltschutzgesetzgebung; Aufstufungen siehe Zonenplan

<sup>5</sup> Erhöhung der Ausnützungsziffer bei Mehrfamilienhäusern: siehe Artikel 16.

<sup>6</sup> Für An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Zonen 2.50 m.

2 Wohnungen, die gestützt auf Art. 33 und 39 des Baugesetzes der Gemeinde Fideris vom 20. März 1992 als «Hauptwohnungen» bewilligt wurden, dürfen ausschliesslich als Erstwohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZWG genutzt werden. Die Sistierung der Erstwohnungspflicht richtet sich nach Art. 14 ZWG.

## Ausnützungsziffer

Art. 16

- 1 Es gilt die Definition der Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO.
- 2 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Wohnungen in der Wohnzone, kann die Baubehörde eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 20% gewähren, wenn mit dem Bauvorhaben eine überdurchschnittliche Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird.
- 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 getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern 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 Ausnützungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

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

## Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung

Art. 18

- 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 grundsätzlich mindestens 80% der auf dem Grundstück zulässigen Ausnützung auszuschöpfen. Wird die geltende Ausnützungsziffer um mehr als 20 % unterschritten, hat

der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die ganze restliche Ausnützung nachträglich in baulicher, funktionaler und organisatorischer Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.

- 3 Der Baugesuchsteller hat den Nachweis zu erbringen, wie die Ziele und Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 erfüllt und sichergestellt werden. Erfüllt ein Bauvorhaben die Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung nicht, trifft die Baubehörde geeignete Massnahmen wie Auflagen in der Baubewilligung oder Einleitung einer Folgeplanung.
- 4 Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 2 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

#### Gesamthöhe

Art. 19

- 1 Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain. Als höchster Punkt der Dachkonstruktion gilt die Unterkante der Dachschalung. Die Gesamthöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

#### Gebäuelänge

Art. 20

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäuelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Anbauten zählen nicht zur Gebäuelänge.
- 2 Beim Zusammenbau von selbständigen Gebäuden (Doppelhäuser), kann die Gebäuelänge um folgende Masse überschritten werden; Dorfzone: 5 m, Wohnzone: 5 m.

#### Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 21

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Bau- und Baugestaltungslinien sowie Unterschreitungen gemäss KRG. Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 2 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.50 m vom Fahrbahnrand einzu-

halten. In der Dorfzone kann die Baubehörde aus Gründen des Ortsbildschutzes den Abstand reduzieren, sofern ein Gebäudeabstand von 5.00 m zu gegenüberliegenden Bauten eingehalten und die Verkehrssicherheit sowie die Erschliessung mit Werkleitungen gewährleistet bleibt. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Bau- und Baugestaltungslinien.

- 3 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
- 4 Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 22

- 1 Es gelten folgende Masse für die Bauten gemäss Definition der IVHB:

Baute / Bauteil	Masse
An- und Kleinbauten	Max. zulässige Gesamthöhe: 4.5 m Max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m <sup>2</sup>
Unterniveaubauten UNB	Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der UNB: 1.0 m Max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
Vorspringende Gebäudeteile	Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/2
Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile	Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.0 m Max. zulässiges Mass b für die Breite: 2.0 m
Dachaufbauten	Max. zulässiger Anteil an der zugehörigen Dachfläche: 20 % Max. zulässige Höhe: 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion

- 2 Werden die zulässigen Masse für An- und Kleinbauten oder vorspringenden Gebäudeteilen überschritten, so gelten die regulären Grenzabstandsvorschriften der jeweiligen Zone.

- 3 Abgestützte Balkone gelten als vorspringende Gebäudeteile, sofern die Masse gemäss Abs. 1 eingehalten sind und unterhalb des Balkons keine Umwandlung erfolgt.

## Zonenvorschriften

### Dorfzone

Art. 23

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Untergeordnete Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind grundsätzlich zulässig<sup>1</sup>.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf eine Folgeplanung.

### Wohnzone

Art. 24

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

### Gewerbezone

Art. 25

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Es werden nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
- 2 In der Gewerbezone Rüfi sind auch nicht betriebsgebundene Wohnnutzungen zulässig, wobei der Wohnanteil insgesamt einen Drittel der realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen darf.

---

<sup>1</sup> Die Vorschriften der LRV resp. die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen gemäss FAT Bericht Nr. 476 (Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik; heute ART = Agroscope Reckenholz-Tänikon) sind einzuhalten.

- 3 In der Gewerbezone Spanplattenwerk gelten folgende Bestimmungen:
1. Gebäude dürfen ober- und unterirdisch nur innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan definierten Baufelder realisiert werden. Artikel 55 Abs. 2 KRG gilt sinngemäss. Anlagen sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig.
  2. Der Generelle Gestaltungsplan unterscheidet zwischen Baufeldern A und B. Die Baufelder A sind für produzierende Gewerbebetriebe bestimmt. Gross- und Detailhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Im Baufeld B kann die Gemeinde Gross- und Detailhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsnutzungen bewilligen.
  3. Ausgeschlossen sind Nutzungen mit grossem Landbedarf im Verhältnis zur Wertschöpfung wie produktionsunabhängige Lagerhallen, Werkhöfe, Auto- garagen und dergleichen.
  4. Wo der Generelle Gestaltungsplan Gestaltungsbaulinien vorsieht, sind Hauptbauten mit mindestens 80% der Fassadenlänge auf die Gestaltungs- baulinie zu stellen.
  5. Neubauten, ausgenommen An- und Kleinbauten, haben grundsätzlich eine minimale Gesamthöhe von 7.00 m sowie ein Untergeschoss im Ausmass von mindestens der Hälfte der Gebäudegrundfläche aufzuweisen. Ist die Erstellung eines Untergeschosses nachweislich mit den betrieblichen An- forderungen nicht vereinbar oder aufgrund ungeeigneter Baugrundbeschaf- fenheit mit einem unverhältnismässigen baulichen Mehraufwand verbun- den, kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren.
  6. Wird ausnahmsweise auf die Erstellung eines Untergeschosses verzichtet, erhöht sich die minimale Gesamthöhe auf 11.00 m.
  7. Offene Parkplätze sind rückwärtig (nicht entlang der A28) anzuordnen und in der Regel den Besuchern vorbehalten.
  8. Zwischennutzungen können von der Gemeinde nur gestützt auf eine befris- tete Nutzung bewilligt werden. Bei ausgewiesenem Bedarf (Betriebsansied- lung mit dauerhafter Nachfolgenutzung) können diese befristeten Nutzun- gen innert 3 Monaten gekündigt werden; allfällig nicht mehr benötigte Inf- rastrukturanlagen sind innert 6 Monaten vollständig zurückzubauen. Allfäl- lige wertvermehrende Investitionen gestützt auf die Zwischennutzungsbe- willigung müssen dabei nicht entschädigt werden. Die Rückbaukosten wer- den vom Investor der Nachnutzung getragen.

Industriezone

Art. 26

- 1 In der Industriezone sind nur industrielle Anlagen zulässig.

- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
- 3 Zwischennutzungen können von der Gemeinde nur gestützt auf eine befristete Nutzung bewilligt werden. Bei ausgewiesenem Bedarf (Betriebsansiedlung mit dauerhafter Nachfolgenutzung) können diese befristeten Nutzungen innert 6 Monaten gekündigt werden; allfällig nicht mehr benötigte Infrastrukturanlagen sind innert 9 Monaten vollständig zurückzubauen. Allfällige wertvermehrende Investitionen gestützt auf die Zwischennutzungsbewilligung müssen dabei nicht entschädigt werden. Die Rückbaukosten werden vom Investor der Nachnutzung getragen.

## B. Schutzzonen

### Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden

Art. 27

- 1 Die Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 1 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- 2 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 Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

## C. Weitere Zonen

### Wintersportzone

Art. 28

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- 2 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.

- 3 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen (minimale Schneehöhe 30 cm).
- 5 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.
- 6 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden werden.

---

#### Kiesaufbereitungs- und Lagerzone

Art. 29

- 1 Die Kiesaufbereitungs- und Lagerzone dient der geordneten Aufbereitung und Lagerung von Steinen, Kies, Sand und Baumaterialien sowie der Lagerung von Baugeräten. Die Erstellung und der Betrieb eines Kies- und Betonwerkes und dazugehöriger Anlageteile sowie das Parkieren von betriebsnotwendigen Fahrzeugen ist erlaubt.
- 2 Der innerhalb der Kiesaufbereitungs- und Lagerzone besonders bezeichnete Sammel- und Sortierplatz dient der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbauasphalt und Strassenausbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton und Mörtel.
- 3 Offene Überdachungen zum Schutz des Lagergutes sind gestattet.

---

#### Multikomponentensammel- und Kompostierzone

Art. 30

- 1 Die bezeichnete Multikomponentensammel- und Kompostierzone dient der zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten und einer Weiterbehandlung zuzuführenden Materialien, wie kompostierbaren Gartenabfällen und Altmetallen. 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 Er-

richtung und den Betrieb des "Multikomponentensammel- und Kompostierplatzes" gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Die Gemeinde erlässt für Betrieb und Unterhalt ein Reglement.

- 2 Treten in der Umgebung der Sammelstelle invasive Neophyten auf, werden diese von der Gemeinde nach Rücksprache mit dem Amt für Natur und Umwelt bekämpft.

---

#### Wildruhezone

Art. 31

- 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.
- 3 Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 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.
- 5 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.

### 3. Genereller Gestaltungsplan

#### A. Gestaltungsobjekte

##### Geschützte Bauten

Art. 32

- 1 Geschützte Bauten dürfen weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind.
- 2 Die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf ein Gebäudeinventar und in der Regel unter Beizug der Denkmalpflege oder ausnahmsweise nach vorgängiger Absprache mit der Denkmalpflege unter Beizug der kommunalen Bauberatung, festgelegt.

##### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 33

- 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 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.

##### Baugestaltungslinien

Art. 34

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Die Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt werden. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden.

## B. Gestaltungsbereiche

### Freihaltebereich

Art. 35

- 1 Der Freihaltebereich umfasst Frei- und Aussenräume die für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine Hochbauten erstellt werden, mit Ausnahme von An- und Kleinbauten wie Geräteschuppen und dergleichen bis maximal 15 m<sup>2</sup> Gebäudefläche.
- 3 Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Parkierungsflächen nur zulässig, wenn keine andere Möglichkeit auf dem Grundstück besteht und diese ohne Überdachung und ohne wesentliche Geländeänderungen erstellt werden. Sie werden nur mit Revers bewilligt, wonach diese wieder entfernt werden müssen, sobald die Möglichkeit der Erstellung oder der Beteiligung an einer Parkierungsanlage ausserhalb des Freihaltebereiches besteht.

### Ortsbildschutzbereich

Art. 36

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen, Plätzen, Mauern, Brunnen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Ortsbildschutzbereich gelegene, kulturhistorisch wertvolle Bauten und Anlagen sowie Gebäudeteile sind grundsätzlich zu erhalten. Vom Erhaltungsziel ausgenommen sind nicht erhaltenswürdige Bauten und Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde. In diesen Fällen kann die Baubehörde Abbrüche bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzneubau kann nur verzichtet werden, wenn dafür ein erhebliches öffentliches Interesse besteht sowie bei untergeordneten Bauten.
- 3 Sämtliche Bauvorhaben an bestehenden Bauten und Anlagen sowie Neubauten sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese unterbreitet das Bauvorhaben der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung. Ist für die Beurteilung ein Einzelgebäudeinventar erforderlich, veranlasst die Baubehörde die Inventarisierung. Die Kosten der Inventarisierung gehen zu Lasten der Gemeinde.

- 4 Liegen der Bericht der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege und gegebenenfalls das Gebäudeinventar vor, legt die Baubehörde gestützt darauf die Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben nach Anhören der Bauherrschaft fest. Sie bestimmt insbesondere, welche Gebäudeteile bzw. Anlagen zu erhalten sind und welche beseitigt werden dürfen, wobei den Nutzungsabsichten der Bauherrschaft soweit als möglich Rechnung zu tragen ist. Berücksichtigt die Bauherrschaft die Erhaltungsanordnungen in den Projektplänen, werden diese mit der Erteilung der Baubewilligung verbindlich. Ist die Bauherrschaft nicht bereit, die Erhaltungsanordnungen im Projekt zu berücksichtigen, legt die Baubehörde den Schutzzumfang vor der Ausarbeitung der Detailpläne in einer anfechtbaren Verfügung fest.
- 5 Innerhalb des Ortsbildschutzbereiches sind strassenbegleitende, historische Mauern und Einfriedungen durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erhalten, fehlende Teile zu ergänzen und Durchbrüche auf ein Minimum zu reduzieren.
- 6 Der Gemeindevorstand kann ergänzende Gestaltungsvorschriften erlassen.

---

Bereich mit Gesamtkonzeptpflicht

Art. 37

- 1 Als Bereich mit Gesamtkonzeptpflicht bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile, welche nach einem ortsbaulichen Konzept zu erschliessen und zu bebauen sind. Mit dem Konzept ist eine überdurchschnittliche Wohn- und Gestaltungsqualität sowie eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.
- 2 Neue Bauten und Ersatzbauten sind nach einem Konzept nach Absatz 1 zu erstellen. Die Baubehörde kann bei Bedarf die Erarbeitung einer Areal- oder Quartierplanung verlangen.

---

Bereich temporäre Lagerung von Steinen, Kies und Sand

Art. 38

- 1 Innerhalb des Bereich temporäre Lagerung von Steinen, Kies und Sand ist nur die temporäre Zwischenlagerung von Steinen, Kies und Sand zulässig. Es sind weder wertvermehrende noch werterhaltende Arbeiten an den bestehenden Anlagen erlaubt.

## 4. Genereller Erschliessungsplan

### A. Erschliessungsanlagen

#### Verkehrsanlagen

##### 1. Allgemeines

Art. 39

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze fest.
- 2 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.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.

##### 2. Erschliessungsstrassen

Art. 40

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

##### 3. Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 41

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege 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 Land- und Forstwirtschaftswege 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.

#### 4. Langsamverkehr

Art. 42

- 1 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen. Neue Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.
- 2 Radwege auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf eigenständigen Spuren zu führen. Mountainbikerouten sind nach Möglichkeit getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festzulegen.
- 3 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Radwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss-, Wander- und Radwegen bestimmten Wegen.

#### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 43

- 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 Erschliessungsgesetzen.

### 5. Folgeplanungen

#### Folgeplanung

Art. 44

- 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 rechts-

kräftigen und vorgesehen neuen 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 Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 4 Im Bereich mit Gesamtkonzeptpflicht werden Baubewilligungen für Neubauten nur auf Grundlage eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes für den gesamten Perimeter erteilt. Der Gemeindevorstand legt die Anforderungen an das Gesamtkonzept fest.

### **III Kommunale Bauvorschriften**

#### **1. Formelles Baurecht**

##### Baubewilligungspflicht

Art. 45

- 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. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 3 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen sind auch der zuständigen kantonalen Amtsstelle anzuzeigen.
- 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.

- 5 Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO sind nicht baubewilligungspflichtig. Sie sind der Baubehörde lediglich anzuzeigen (Art. 40a KRVO).

## Baugesuch

Art. 46

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  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 Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer 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; kubische Berechnung 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 samt Vorprüfungsentscheid des Tiefbauamtes Graubünden;
- 14.Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
- 15.Angaben zur Leistung der Solaranlage auf separatem Formular;
- 16.Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- 17.Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
- 18.bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
- 19.Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
- 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, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
  30. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
  31. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkmale, Anmerkungen).
  32. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten
- 3 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. 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.
  - 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. 47

- 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. 48

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

### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 49

- 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.

### Siloballen

Art. 50

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Standorte für Siloballenlager abseits von Betriebszentren oder Betriebsgebäuden, welche für länger als 4 Monate pro Jahr eingerichtet resp. betrieben werden, sind bewilligungspflichtig.
- 3 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 4 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald, Gewässer-, Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

### 3. Gestaltung

#### Architektur

Art. 51

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

#### Dächer und Dachaufbauten

Art. 52

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die örtüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. An sämtlichen Fassaden ist ein minimaler Dachvorsprung von 0.50 m vorzusehen. Gestaffelte Bauten müssen gleiche Dachneigungen aufweisen.
- 2 In der Dorfzone, der Wohnzone sowie in der Landwirtschaftszone sind auf Hauptbauten nur Sattel- und Walmdächer zulässig. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, bei An- und Kleinbauten sowie bei Remisebauten in der Landwirtschaftszone sind auch Pultdächer mit einer minimalen Dachneigung von 10° gestattet. Bei nachträglichen Anbauten an bestehenden Bauten kann die Baubehörde in begründeten Fällen auch kleinere Dachneigungen zulassen.  
  
In der Gewerbezone und der Industriezone sind auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, gestattet.
- 3 Auf untergeordneten Gebäudeteilen, welche maximal 1/4 der gesamten Gebäudefläche oder höchstens 25 m<sup>2</sup> umfassen und in der Höhe mindestens 1 Geschoss unterhalb der Trauflinie liegen, sind auch Flachdächer zulässig, sofern dieses als Flachdachterrasse genutzt wird und entsprechend ausgestaltet ist.
- 4 Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und Dachaufbauten dürfen gesamthaft höchstens 1/5 der Dachfläche betragen. Dieses Mass ist für jeden Dachflügel gesondert zu ermitteln.

#### Solaranlagen

Art. 53

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften von Art. 18a RPG und Art. 32a – 32c RPV. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden.
- 2 Die Anordnung der 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. Die Gestaltungsempfehlungen des kantonalen Leitfadens sind richtungsweisend.

- 3 Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig und nur zulässig, sofern diese parallel zur Fassade oder gut eingefügt an einer Brüstung montiert werden.
- 4 Im Ortsbildschutzbereich gelten für bewilligungspflichtige Solaranlagen zusätzlich nachfolgende Voraussetzungen:
  1. Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sind nicht zulässig.
  2. Grundsätzlich ist nur die Indachmontage zulässig. Eine flächenbündige Aufdachmontage ist bei einer nachträglichen Erstellung der Solaranlage d.h. wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut erfolgen, erlaubt.
- 5 Das Aufständern von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern in den Industrie- und Gewerbebezonen zulässig. Die Erstellung von freistehenden Solaranlagen ist auf dem gesamten Gemeindegebiet nicht zulässig.

#### Einfriedungen und Pflanzen

Art. 54

- 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 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
- 3 Für Einfriedungen und Pflanzen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 55

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern 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.

---

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 56

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Deutsch zu beschriften.
- 2 Im Bereich von Kantonsstrassen bedürfen Reklamen und Hinweistafeln einer Bewilligung des Tiefbauamtes.

---

Antennen

Art. 57

- 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. 58

- 1 Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen bzw. Prioritäten zu berücksichtigen:
  - a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes
  - b) Als erste Priorität sind die Gewerbezone, Industriezone und die Landwirtschaftszone zu beachten, als zweite Priorität die Wohnzone.
  - 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.
- 5 Innerhalb der Dorfzone sowie an die Dorfzone angrenzende Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Erstellung von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkantennen nicht zulässig.

- 6 Nicht mehr bestimmungsgemäss genutzte Mobilfunkantennen sind auf Kosten der Mobilfunkbetreiber zu entfernen und gesetzeskonform zu entsorgen. Der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen. Die Baubehörde setzt eine angemessene Beseitigungsfrist.

#### 4. Verkehr

##### Verkehrssicherheit

Art. 59

- 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 Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

##### Zu- und Ausfahrten

Art. 60

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen und befestigt sein.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen (ausgenommen überdeckte Rampen). Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

## Abstellplätze für Fahrzeuge

### 1. Pflichtplätze

Art. 61

- 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 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.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
  - Wohngebäude 1 Platz pro Wohnung bis 100m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze  
Bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich 1 Besucherparkplatz pro 3 Wohnungen
  - Gewerbe-/Bürogebäude 1 Platz pro 50 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
  - Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Ladenfläche
  - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Gastbetten
  - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Bei Erweiterungen von Wohnraum, welche nicht zu zusätzlichen Wohnungen führen, sind auch bei Überschreitung der Hauptnutzfläche gemäss Abs. 1 keine zusätzlichen Pflichtparkplätze zu erstellen.
- 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 Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten sind 1/2 der Parkplätze unterirdisch oder im Innern des Gebäudes zu erstellen.
- 6 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.
- 7 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

## 2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 62

- 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. 6'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex vom April 2021 von 101.2 Punkten (Basis April 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.

## 5. Versorgung und Entsorgung

### Werkleitungen

Art. 63

- 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. 64

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

## 6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

### Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 65

- 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.

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 66

- 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.

## IV Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

#### Erschliessungsgesetze

Art. 67

- 1 Die Erschliessungsgesetze regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindun-

gen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Gesetze legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Die Erschliessungsgesetze regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Gesetze den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetze sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

#### Erschliessungsprogramm

Art. 68

- 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.

#### Strassennamen

Art. 69

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

## 2. Projektierung und Bewilligung

### Generelle Projekte und Bauprojekte Art. 70

---

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

## 3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

### Öffentliche Erschliessungsanlagen

#### 1. Ausführung Art. 71

---

- 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.

#### 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 72

---

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

#### 3. Schneeräumung Art. 73

---

- 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 Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

### Private Erschliessungsanlagen

#### 1. Allgemeines Art. 74

- 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.

#### 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 75

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

#### 3. Übernahme durch die Gemeinde Art. 76

- 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.
- 2 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
  - 3 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.

## V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 77

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

### Baubewilligungsgebühren

Art. 78

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr von mindestens Fr. 100.- und höchstens Fr. 20'000.-.
- 2 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 3 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einem Gebührenreglement.

Rechtsmittel

---

Art. 79

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission 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.

Inkrafttreten

---

Art. 80

- 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 20. Oktober 2005 (genehmigt am 4. Juli 2006) als aufgehoben.

### **Separate Beilage**

Begriffe und Messweisen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)