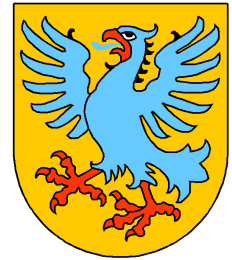


**GEMEINDE FIDERIS**  
**KANTON GRAUBÜNDEN**



## **BAUGESETZ**

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 20. Oktober 2005  
Von der Regierung genehmigt am 4. Juli 2006 (RB Nr. 809)

Das Baugesetz wurde ergänzt mit Eintragungen bezogen auf das am 1. November 2005 in Kraft getretene kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) mit kantonaler Raumplanungsverordnung (KRVO).

Soweit das neue kantonale Raumplanungsrecht Bestimmungen enthält, die gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG als „unmittelbar anwendbar“ gelten, sind die entsprechenden Regelungen im vorliegenden Baugesetz gestrichen worden (es sei denn, es handle sich um eine Materie, bezüglich derer die Gemeinde nach Art. 22 Abs. 3 KRG „strengere Bestimmungen“ erlassen hat). Im Übrigen wurden einige nützliche Hinweise und Bemerkungen angebracht.

Chur, November 2006

**Stauffer & Studach Raumentwicklung**



<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>7</b>
	Zweck	Art. 1	7
	Geltungsbereich	Art. 2	7
	Zuständigkeit	Art. 3	7
	Hofstattrecht	Art. 4	7
	Ausnahmen	Art. 5	8
	Bauberatung	Art. 6	8
	Planungszone	Art. 7	8
<b>II</b>	<b>Planung</b>		<b>9</b>
	Planungsmittel	Art. 8	9
	Richtplan	Art. 9	9
	Zonenplan	Art. 10	9
	Genereller Gestaltungsplan	Art. 11	10
	Genereller Erschliessungsplan	Art. 12	10
	Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien	Art. 13	10
	Verfahren	Art. 14	11
<b>III</b>	<b>Bauvorschriften</b>		<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>Bauvoraussetzungen</b>		<b>12</b>
	Baubewilligung	Art. 15	12
	Baureife	Art. 16	13
<b>2.</b>	<b>Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen</b>		<b>14</b>
	Gestaltung	Art. 17	14
	Dachvorschriften	Art. 18	14
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 19	15
	Zäune und Einfriedungen	Art. 20	15
	Reklamen und Hinweistafeln	Art. 21	16
	Antennen, Sonnenkollektoren	Art. 22	16
	Wald- und Gewässerabstand	Art. 23	16
<b>3.</b>	<b>Verkehrs- und Versorgungsanlagen</b>		<b>16</b>
	Sicherheit	Art. 24	16
	Parkierung, Garagen	Art. 25	17
	Zu- und Ausfahrten	Art. 26	17
<b>4.</b>	<b>Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen</b>		<b>18</b>
	Ausführung von Bauten und Anlagen	Art. 27	18
	Emissionen	Art. 28	18
	Abwasser	Art. 29	19
<b>5.</b>	<b>Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>19</b>
	Öffentlicher Grund und Luftraum	Art. 30	19
	Nutzung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	Art. 31	19
<b>IV</b>	<b>Zonen</b>		<b>20</b>
<b>1.</b>	<b>Bauzonen</b>		<b>20</b>
	<b>A. Allgemeines</b>		<b>20</b>
	Nutzungsetappen	Art. 32	20

<b>B. Zonenarten</b>		<b>20</b>
Dorfkernzone	Art. 33	20
Wohnzone	Art. 34	21
Gewerbe- und Wohnzone	Art. 35	21
Gewerbezone	Art. 36	21
Industriezone	Art. 37	21
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 38	22
<b>C. Zonenordnung</b>		<b>22</b>
Zonenschema	Art. 39	22
Ausnutzungsziffer	Art. 40	23
Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 41	24
Gebäudehöhe	Art. 42	24
Proportionsmass / Firsthöhe	Art. 43	24
Gebäuelänge	Art. 44	24
Grenzabstände	Art. 45	25
Sonderfälle	Art. 46	25
Zusammenbau	Art. 47	26
<b>2. Weitere Zonen</b>		<b>26</b>
Landwirtschaftszone	Art. 48	26
Forstwirtschaftszone	Art. 49	26
Archäologiezone	Art. 50	27
Naturschutzzone	Art. 51	27
Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden	Art. 52	27
Freihaltezone	Art. 53	28
Landschaftsschutzzone	Art. 54	28
Wintersportzone	Art. 55	28
Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 56	29
Materialablagerungszone	Art. 57	29
Kiesaufbereitungs- und Lagerzone	Art. 58	29
Bereich temporäre Lagerung von Steinen, Kies und Sand	Art. 58a	30
Gefahrenzone	Art. 59	30
Übriges Gemeindegebiet	Art. 60	30
<b>V Erschliessung</b>		<b>30</b>
Erschliessung	Art. 61	30
Erschliessungsprogramm	Art. 62	31
Ausführung der Erschliessung	Art. 63	31
<b>VI Finanzierung</b>		<b>32</b>
<b>1. Öffentliche Erschliessungsanlagen</b>		<b>32</b>
Grundsatz	Art. 64	32
Abgabepflicht	Art. 65	32
Mehrwertbeiträge	Art. 66	32
Abwasseranschlussgebühren	Art. 67	33
Abwassergebühren	Art. 68	33
<b>2. Private Erschliessungsanlagen</b>		<b>33</b>
Private Erschliessungsanlagen	Art. 69	33
<b>VII Quartierplanung</b>		<b>34</b>
<b>1. Quartierplan</b>		<b>34</b>
Quartierplan	Art. 70	34

Quartierplanbestimmungen	Art. 71	34
Quartiergestaltungsplan	Art. 72	34
Quartiererschliessungsplan	Art. 73	35
Quartiererschliessung—a) Erstellung	Art. 74	35
b) Finanzierung	Art. 75	36
<b>2. Baulandumlegung</b>		<b>36</b>
Baulandumlegung	Art. 76	36
Alter Bestand	Art. 77	36
Abzüge für den Gemeinbedarf	Art. 78	37
Neuzuteilung, Wertausgleich	Art. 79	37
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	Art. 80	37
Grenzbereinigung	Art. 81	37
<b>3. Quartierplanverfahren</b>		<b>38</b>
Einleitung	Art. 82	38
Erstellung	Art. 83	38
Öffentliche Auflage, Einsprache	Art. 84	38
Erlass	Art. 85	39
Planungskosten	Art. 86	39
Aufhebung oder Abänderung	Art. 87	39
<b>VIII Baubewilligungsverfahren</b>		<b>41</b>
Baugesuch	Art. 88	41
Baugespann	Art. 89	42
Einsprache Publikation	Art. 90	43
Vereinfachtes Verfahren	Art. 91	43
Baubescheid	Art. 92	43
Bedingungen und Auflagen	Art. 93	43
Baubeginn und Baufristen	Art. 94	43
Bauausführung / Änderungen	Art. 95	44
Baukontrolle, Bauabnahme	Art. 96	44
Gebühren	Art. 97	44
<b>IX Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>45</b>
Verantwortlichkeit	Art. 98	45
Strafbestimmungen	Art. 99	45
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	Art. 100	46
Rechtsmittel	Art. 101	46
Inkrafttreten	Art. 102	46



# I Allgemeines

## Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantones.

## Geltungsbereich

Art. 2

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche ~~der Bewilligungspflicht unterliegenden~~ Bauten und Anlagen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 ~~Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).~~

## Zuständigkeit

Art. 3

- 1 Der Vollzug des Bau- und Planungsgesetzes obliegt dem Gemeindevorstand, dem sämtliche Befugnisse zustehen, die dieses Gesetz nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zuweist.
- 2 Es besteht eine Bau- und Planungskommission mit drei Mitgliedern. Der Baufachchef gehört der Bau- und Planungskommission von Amtes wegen an; die übrigen Mitglieder werden durch die Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer gewählt.
- 3 Die Bau- und Planungskommission berät den Gemeindevorstand in allen Planungs-, Bau- und Baubewilligungsfragen und stellt Antrag.

## Hofstattrecht

Art. 4

- 1 Bauten die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen vier Jahren im bisherigen Umfang und entsprechend dem Zonenzweck sowie ausserhalb der Bauzone nur mit der bisherigen Zweckbestimmung, ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Gebäudehöhe und -länge, Ausnutzungsziffer und Grenzabstände wieder aufgebaut werden.

Vorbehalten bleiben Quartierpläne, Bau- und Niveaulinien, Abstandsvorschriften gegenüber Wald, Gewässern und Kantonsparzellen nach den übergeordneten Gesetzesbestimmungen des Kantons und des Bundes sowie die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzonen.

- 2 Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand durch Pläne festgehalten wurden. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

---

## Ausnahmen

Art. 5

### Art. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.~~
- 2 ~~Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.~~
- 3 ~~Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.~~

---

## Bauberatung

Art. 6

- 1 Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater. Diese darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

---

## Planungszone

Art. 7

### Art. 21 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.~~
- 2 ~~In der Planungszone werden Neubauten oder bauliche Veränderungen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.~~
- 3 ~~Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.~~



## II Planung

### Planungsmittel

Art. 8

- 1 Als Planungsmittel der Gemeinde gelten:
  1. Richtplan
  2. Baugesetz
  3. Zonenplan
  4. Genereller Gestaltungsplan
  5. Genereller Erschliessungsplan
  6. Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien
  7. Quartierplan

### Richtplan

Art. 9

- 1 Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- 2 Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.
- 3 Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

### Zonenplan

Art. 10

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung, Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Einzelbauten. Geschützte Einzelbauten sind zu unterhalten. Die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen wie Umbauten, Erweiterungen, Auskernungen oder Abbrüche wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf ein Gebäudeinventar und unter Beizug der Bauberatung definitiv festgelegt. Nötigenfalls wird die kantonale Denkmalpflege beigezogen.
- 3 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten Natur- und Kulturobjekte von nationaler, kantonaler, regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht einer Schutzzone zugewiesen werden können. Geschützte Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 4 Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Diese gehen den gesetzlichen Grenzabständen sowie den Wald- und Gewässerabständen vor.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

**Art. 55 KRG ist unmittelbar anwendbar**

- 1 Mit Baulinien können Strassenräume, Wege und Plätze, Werkanlagen, Waldränder, Gewässerufer, Aussichtslogen und Landschaftsteile vor Verbauung geschützt werden. Ferner können durch Baulinien Nutzungsverlegungen, Freiflächen und Standorte von Gebäuden bestimmt werden.
- 2 ~~Der mit einer Baulinie belastete Boden darf oberirdisch und bei Baulinien zum Schutze von Verkehrs- und Versorgungsanlagen auch unterirdisch nicht überbaut werden, bleibt aber im Privateigentum.~~

~~In besonderen Fällen können Ausnahmen gegen Revers bewilligt werden. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und Vordächer dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind in der Regel nur zulässig, wenn sie mindestens 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.~~

- 3 ~~An Gebäuden im Baulinienbereich dürfen Veränderungen, die über die gewöhnlichen Unterhaltsarbeiten hinausgehen, nur ausnahmsweise bewilligt werden. Der dadurch entstandene Mehrwert ist im Grundbuch anzumerken und wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.~~
- 4 Wo keine Baulinie besteht, ist entlang Strassen gemäss Generellem Erschliessungsplan ein Abstand von 2.50 m einzuhalten. In der Dorfkernzone 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.
- 5 Die Bestimmungen der Strassengesetzgebung über Baulinien für Kantonsstrassen bleiben vorbehalten.
- 6 Zur Erhaltung des Dorfbildes oder zur Schaffung und Sicherung von Strassen- und Gasenräumen und Plätzen werden in der Dorfkernzone Baugestaltungslinien gezogen. Diese bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten. Baugestaltungslinien können auch in den übrigen Zonen von Fideris - Dorf und Strahlegg erlassen werden.

Art. 56 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 7 ~~Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektierter Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge usw. sind an die Niveaulinien anzupassen.~~

Verfahren

Art. 14

---

Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 - 15 KRVO sind unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungs- und Genereller Erschliessungsplan sind öffentlich wähen 20 Tagen aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise bekannt zu geben. Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich dem Gemeindevorstand einzureichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Entscheid den Antragstellern schriftlich bekannt. Er verabschiedet die bereinigten Pläne und Bauvorschriften zuhanden der Gemeindeversammlung.~~
- 2 ~~Beschlüsse der Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung der Bauvorschriften, des Zonen-, des Generellen Gestaltungs- und Generellen Erschliessungsplanes sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben und treten nach Genehmigung durch die Regierung in Kraft.~~

## Art. 57 KRG ist unmittelbar anwendbar für Bau- und Niveaulinien

- 3 Die ~~Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien sowie die~~ Generellen Projekte werden öffentlich aufgelegt. Binnen 20 Tagen seit der Auflage können die betroffenen Grundeigentümer beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben. Nach Prüfung der Einsprache entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung ~~der Bau- und Niveaulinien resp.~~ der Generellen Projekte. Er kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Die Genehmigung ~~von Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien sowie~~ von Generellen Projekten ist in ortsüblicher Weise bekannt zu geben. ~~Für Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensbestimmungen des betreffenden Planungsmittels.~~

### III Bauvorschriften

#### 1. Bauvoraussetzungen

##### Baubewilligung

Art. 15

## Art. 86 KRG und Art. 40 KRVO sind unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.~~
- 2 ~~Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:~~
  1. ~~Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden;~~
  2. ~~Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;~~
  3. ~~Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;~~
  4. ~~Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;~~
  5. ~~alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;~~
  6. ~~Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als drei Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;~~
  7. ~~alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;~~
  8. ~~Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;~~
  9. ~~Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Reservoirs, Kläranlagen und Kehrlichhäuschen, Wasser- und Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, ;~~
  10. ~~Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;~~

11. ~~private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art, einschliesslich touristische Anlagen;~~
  12. ~~Freileitungen aller Art ;~~
  13. ~~Aussen- und Parabolantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;~~
  14. ~~Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;~~
  15. ~~Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;~~
  16. ~~Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;~~
  17. ~~Lagerplätze für Material und Güter aller Art;~~
  18. ~~Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;~~
  19. ~~Materialablagerungen für Aushub und Abraummateral;~~
  20. ~~Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten;~~
  21. ~~Camping- und Rastplätze.~~
- 3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.
- Hinweis: Nach Art. 87/1 KRG erfordern Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen eine „BAB-Bewilligung“. Zuständig für die Erteilung ist die „BAB-Behörde“ (Art. 87/2 KRG).
- 4 Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Baureife

Art. 16

Art. 72 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn~~
  - a) ~~seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung der Baulandumlegung nicht präjudiziert wird~~

und

  - b) ~~die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.~~

- 2 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.

Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 3 ~~Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.~~

## 2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Gestaltung

Art. 17

- 1 Der derzeitige Charakter der Siedlung soll erhalten bleiben, weshalb Neubauten und Umbauten in Bezug auf Stellung, Proportionen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Farbgebung der am Orte vorherrschenden, bewährten Bauweise anzupassen sind. Der Gemeindevorstand erlässt bei Neu- und Umbauten in der Dorfkernzone sowie bei Grossviehställen jeweils die Auflage, die zur Erfüllung der genannten Grundsätze notwendig sind.

Art. 73/1 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 2 ~~Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.~~
- 3 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind zu überarbeiten.
- 4 Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

Dachvorschriften

Art. 18

- 1 Die Dachgestaltung ist den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Dächer müssen sämtliche Fassaden um mindestens 0.50 m überspringen. Gestaffelte Bauten müssen gleiche Dachneigung aufweisen.
- 2 In der Dorfkern- und Wohnzone sind Sattel- und Walmdächer zulässig. In den übrigen Zonen, ausgenommen der Gewerbezone und der Industriezone, sind nur Satteldächer zu-

lässig. In der Landwirtschaftszone sind zudem auf Remisebauten auch Pultdächer (12°) erlaubt.<sup>1</sup>

- 3 Bei oberirdisch erstellten An- und Nebenbauten, die keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, beträgt die minimale Dachneigung 10°.
- 4 In sämtlichen Bauzonen kann die Baubehörde bei Sonnenenergieanlagen Abweichungen von der Vorschrift der minimalen und maximalen Dachneigung machen. Dies gilt in der Dorfkernzone für Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen und von An- und Nebenbauten sowie in den übrigen Zonen zusätzlich bei Hauptdächern. Die Abweichungen können von der Baubehörde gewährt werden, wenn die entsprechende Lösung architektonisch sorgfältig geplant wird und die vorgesehene Dachart sich gut ins vorherrschende Ortsbild einfügt.
- 5 Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und Dachaufbauten dürfen gesamthaft höchstens 1/5 der Dachfläche betragen. Dieses Mass ist für jede Dachseite gesondert zu ermitteln.

---

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 19

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begründen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 2 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

---

#### Zäune und Einfriedungen

Art. 20

- 1 Pflanzen, Zäune und Einfriedungen längs der Strasse sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Für Bäume gelten die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.
- 2 Innerhalb der Dorfkernzone sind strassenbegleitende Mauern und Einfriedungen zu erhalten, fehlende Teile zu ergänzen und Durchbrüche auf ein Minimum zu reduzieren.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen.
- 4 Der Gemeindevorstand trifft die erforderlichen Anordnungen zur Anpassung oder Beseitigung solcher Pflanzen, Zäune und Einfriedungen. Nötigenfalls ordnet er die Ersatzvornahme an.

---

<sup>1</sup> Teilrevision vom 27.10.2011

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Hinweistafeln sind in Deutsch zu beschriften.

- 1 Neue Aussenantennen, insbesondere Parabolantennen sind zulässig, wenn sie möglichst unauffällig in die Fassadengestaltung integriert sind. Sie werden jedoch nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 2 Solarzellen und -kollektoren sind zulässig, wenn sie architektonisch und konstruktiv in Dach, Fassade und Umgebung gut integriert sind. Bei nicht ständig bewohnten Bauten (Maisensässhütten) darf die Solarzellen- und Solarkollektorenfläche 0.80 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

~~Art. 78 KRG ist unmittelbar anwendbar~~

- 1 ~~Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10.00 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5.00 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.~~
- 2 ~~Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10.00 m, ausserhalb der Bauzonen von 20.00 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern an Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.~~
- 3 ~~Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandlinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.~~

### 3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.



- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

---

## Parkierung, Garagen

Art. 25

- 1 Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten wird der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grundstück genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Benutzer und Besucher der Anlage zu schaffen und ihre Zweckbestimmung ganzjährig zu erhalten.
- 2 Es ist ein Abstellplatz zu schaffen:
  - pro Wohnung
  - bei Mehrfamilienhäuser pro drei Wohnungen zusätzlich einen Besucherplatz
  - pro 20 m<sup>2</sup> Büro- oder Ladenfläche
  - pro 10 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche
  - pro 3 Gästebetten in Hotels und Pensionen
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die einschlägigen Normen hält.
- 4 Die Eigentümer bestehender Bauten und baulicher Anlagen können zur Schaffung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund verpflichtet werden, wenn die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse ihrer Objekte dies erfordern.
- 5 Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen kann durch Leistung von Beiträgen an öffentliche Parkieranlagen abgelöst werden. Die Gemeindeversammlung bestimmt die Höhe des Ablösungsbeitrages.

---

## Zu- und Ausfahrten

Art. 26

- 1 Ausfahrten auf die Strasse sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- 2 Garagen müssen einen Vorplatz aufweisen, wobei der Abstand zwischen Garageausfahrt und Einmündung in die Strasse mindestens 5.00 m betragen muss. Wo dies in der Dorfkernzone nachgewiesenermassen nicht möglich ist, kann der Abstand bis auf 3.00 m reduziert werden, sofern der Vorplatz entlang der Strasse mindestens 6.00 m misst. Die Anpassung an Baugestaltungslinien bleibt vorbehalten.

- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

#### **4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen**

Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 27

Art. 73/1 und 3 KRG sowie Art. 79/1 und 2 KRG sind unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Alle Bauten sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihrem Zweck in architektonischer, technischer und hygienischer Hinsicht Genügen. Gefährdet ein Gebäude infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend, so hat der Eigentümer es instand zu stellen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, so ordnet die Gemeinde die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten an. Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk- und Lagerplätze.~~

Emissionen

Art. 28

- 1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Lärmbelastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenschema und dem Zonenplan ersichtlich. Die Emissionstörungsgrade sind aus dem Zonenschema ersichtlich.
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende ortsfeste Anlagen unterschieden.
  1. Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
  2. Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
  3. Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

---

#### Abwasser

Art. 29

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln. Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.
- 2 Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnung zu behandeln.
- 3 Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, ist es nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes oder mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- 4 Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

### **5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

---

#### Öffentlicher Grund und Luftraum

Art. 30

- 1 Gesteigerter Gemeindebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeindebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

---

#### Nutzung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

Art. 31

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

## IV Zonen

### 1. Bauzonen

#### A. Allgemeines

Nutzungsetappen

Art. 32

Art. 40 KRG ist direkt anwendbar

- ~~1 In den im Zonenplan der zweiten Nutzungsetappe zugewiesenen Flächen dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.~~
- ~~2 Eine künftige Umteilung der Flächen 2. Nutzungsetappe in die Bauzone hat im ordentlichen Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 14 Baugesetz und Art. 37 KRG zu erfolgen. Eine Umzonung von Teilflächen der 2. Nutzungsetappe kann frühestens erfolgen, wenn der zulässige Baulandbedarf nach übergeordneter Gesetzgebung nicht überschritten wird.~~
- ~~3 Die Gemeinde kann deshalb beim Entscheid über die Umzonung von Teilflächen der 2. Nutzungsetappe in die Bauzone die faktische Verfügbarkeit zu Überbauungszwecken bzw. den Grad der Bereitschaft der Grundeigentümer zur Überbauung in absehbarer Zeit mitberücksichtigen. Insbesondere kann die Gemeinde den Umzonungsbeschluss davon abhängig machen, dass alle betroffenen Grundeigentümern oder wenigstens die Grundeigentümer von mindestens 80% der eingezonten Fläche mit ihr einen Kaufrechtsvertrag abschliessen. Im Falle der Ausübung von Kaufrechten ist die Gemeinde verpflichtet, die Kaufrechtspartellen nur an Personen weiterzuveräussern oder im Baurecht abzugeben, die in der Gemeinde Wohnsitz nehmen.~~

#### B. Zonenarten

Dorfkernzone

Art. 33

- 1 Die Dorfkernzone umfasst das engere, baulich schützenswerte Dorfgebiet. Sie ist für Wohn- und Geschäftsbauten, gastgewerbliche Betriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Alle Neubauten und baulichen Veränderungen sind in Bezug auf Material, Baukörper und Farbe der überlieferten Bauweise des Dorfes anzupassen. Soweit keine Baulinien bestehen, sind die bestehenden Baufluchten bei Neu- und Umbauten beizubehalten. Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.
- 3 Bauvorhaben an bestehenden Bauten 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 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 Der Gemeindevorstand kann Gestaltungsvorschriften erlassen.

---

#### Wohnzone

Art. 34

- 1 Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten und nicht störende Betriebe bestimmt. Sie soll ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

---

#### Gewerbe- und Wohnzone

Art. 35

- 1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Die Erstellung von Wohnraum ist zulässig, sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist und die Wohnfläche 50 % der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

---

#### Gewerbezone

Art. 36

- 1 Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Es werden nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

---

#### Industriezone

Art. 37

- 1 In der Industriezone sind nur industrielle Anlagen zulässig.
- 2 Wohnungen sind nur für das Abwärts- und Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist, gestattet.

- 1 In dieser Zone dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen errichtet werden.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

### C. Zonenordnung

#### Zonenschema

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner die zulässigen Emissionen von Bauten und Anlagen sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zone		Dorf- kern- zone	Wohnzone	Gewerbe-/ Wohnzone	Gewerbe- zone	Industrie- zone	Zone öff. Bauten und Anlagen
Max. Ausnutzungsziffer		-	0.60	0.60	1.50	-	-
Max. Gebäudelänge							
- alleinstehend	m	18	15	20	40	-	-
- Doppelhaus <sup>1)</sup>	m	22	20	30	40	-	-
Max. Gebäudehöhe	m	11	11	11	11	-	11
Proportionsmass							
- talseitig		1.0-1.8	1.0-1.8	1.0-1.8	-	-	-
- bergseitig		1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	-	-	-
Dachneigung <sup>3)</sup>	Grad	18-28	18-28	18-28	12 <sup>2</sup> -28	-	18-28
Min. Grenzabstand							
- grosser	m	2.5	5	5	3	5	5
- kleiner	m	2.5	5	5	3	5	3
Emissionen		mässig störend	nicht störend	mässig störend	mässig störend	stark störend	nicht / mässig störend <sup>4)</sup>
Empfindlichkeitsstufen Gemäss Lärmschutz- Verordnung (LSV) <sup>2)</sup>		III	II	III	III	IV	II / III <sup>4)</sup>

<sup>2</sup> Teilrevision vom 27.10.2011

- 1) Zusammenbau zweier Einzelbauten oder eines deutlich gegliederten Einzelbaues
- 2) Landwirtschaftszone und Zone übriges Gemeindegebiet sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Der minimale Grenzabstand in diesen Zonen beträgt 5.00 m.
- 3) Dachneigung bei Sonnenenergienutzung siehe Art. 18.
- 4) Aufstufung im Zonenplan

## Ausnutzungsziffer

Art. 40

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

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

- 2 Die massgebende AZ ist im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden (vorbehalten bleibt Art. 4); bei Neubauten, die die zulässige AZ um mehr als 10 % unterschreiten, muss im Baugesuch der Nachweis der Nutzungsmöglichkeit der restlichen AZ erbracht werden.
- 3 Als anrechenbare Bruttofläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 0.30 m.
- 4 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 5 Nicht angerechnet werden:
  1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
  2. Holzschöpfe, Gartenhäuser für Gartengeräte, Kleintierställe u. dgl.
  3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen.

4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- 6 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile in der Bauzone. Abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

---

#### Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 41

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennte Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverletzungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzellen eingehalten wird.
- 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

---

#### Gebäudehöhe

Art. 42

- 1 Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains und ok Firstpfette. Bei gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper separat ermittelt.

---

#### Proportionsmass / Firsthöhe

Art. 43

- 1 Als Proportionsmass gilt das Verhältnis: Breite der firstständigen Fassade zur Firsthöhe.
- 2 Die Firsthöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem mittleren planierten Terrainniveau der firstständigen Fassade und ok Firstpfette.
- 3 Das Proportionsmass muss bei allen firstständigen Fassaden eingehalten werden.

---

#### Gebäudelänge

Art. 44

- 1 Als Gebäudelänge gilt die Länge der einzelnen Fassaden. Die maximale Gebäudelänge darf bei keiner Fassadenflucht, auch nicht bei zwei zusammengebauten Gebäuden überschritten werden. In der Dorfkernzone können für Ökonomiegebäude Ausnahmen gewährt werden.
- 2 Eingeschossige An- und Nebenbauten sind nur dann in die Gebäudelänge einzubeziehen, wenn sie Wohn- und Arbeitsräume enthalten.



Art. 75 - 77 KRG und Art. 37 KRVO sind unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Sämtliche Neubauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten. Der Grenzabstand ist der kürzeste, waagrecht gemessene Abstand zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze.~~ Wo das Zonenschema einen grossen Grenzabstand vorschreibt, ist dieser gegenüber einer firstständigen Fassade einzuhalten.
- 2 ~~Gegenüber Fassaden von Einzel- und zwei zusammengebauten Gebäuden von mehr als 15.00 m Länge erhöhen sich die Grenzabstände um 1/3 der Mehrlänge bis auf höchstens 12.00 m. Bei versetzten Gebäudeteilen wird das Mass der Zurücksetzung, höchstens jedoch die Länge des zurückgesetzten Teils von der massgebenden Gebäudelänge abgezogen.~~
- 3 ~~Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück muss die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand eingehalten werden.~~
- 4 ~~Unterirdische Bauten dürfen an die Grenzen gestellt werden, sofern daraus keine bleibende Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes entsteht.~~
- 5 ~~Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer usw. dürfen nicht mehr als 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Sofern ihre Gesamtlänge die Hälfte der Fassadenlänge nicht übersteigt.~~
- 6 ~~Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz.~~

Art. 55/2 KRG und Art. 77 KRG sind unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Wo Baulinien besteht, muss der Grenzabstand gegenüber dem Strassengebiet nicht eingehalten werden.~~
- 2 ~~Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen (z.B. feuerpolizeiliche Gebäudeabstände) entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.~~
- 3 ~~Die Vorschriften über den Grenzabstand dürfen durch Parzellierung nicht umgangen werden.~~
- 4 ~~Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie in einem Grenzabstand von 1.50 m erstellt oder an die Grenze gebaut werden.~~

- 1 Der Gemeindevorstand kann das Zusammenbauen von höchstens zwei Gebäuden gestatten, wenn:
  - an eine bestehende Brandmauer angemauert wird oder die beiden Häuser gleichzeitig erstellt werden;
  - Bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen;
  - die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind.
- 2 Bei Massivbauten ist die an die Grenze gestellte Gebäudeseite als Brandmauer auszuführen. Freistehende Brandmauern sind gefällig zu verputzen.
- 3 Wird nur einseitig an die Grenze gebaut, sind bei dem zuerst erstellten Bau die Abstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge einzuhalten, wie wenn das andere Gebäude bereits erstellt wäre.

## **2. Weitere Zonen**

### Landwirtschaftszone

## Art. 48

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

### Forstwirtschaftszone

## Art. 49

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richten sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorhaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

- 1 Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- 2 Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- 5 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

- 1 Die Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden umfasst Flächen, in denen die Qualität und Ausdehnung der Trockenwiesen und -weiden erhalten werden soll.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässer- und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen im Baugebiet mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert und nach Zerstörung (Brandfall) wieder aufgebaut werden.

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä.
- 2 In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersports offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersports beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- 3 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälligen, die durch die Ausübung des Wintersports an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

- 1 Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.
- 2 Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die Baubehörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstelle.
- 3 Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

---

Materialablagerungszone

- 1 Die bezeichnete Multikomponentensammel- und Kompostierzone 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. Die Gemeinde erlässt für Betrieb und Unterhalt ein Reglement.<sup>3</sup>

---

Kiesaufbereitungs- und Lagerzone

- 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 Anlagenteile 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, Ausbausphalt und Strassenausbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton und Mörtel.<sup>4</sup>
- 3 Offene Überdachungen zum Schutz des Lagergutes sind gestattet.

---

<sup>3</sup> Teilrevision vom 27.10.2011

<sup>4</sup> Teilrevision vom 27.10.2011

- 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.<sup>5</sup>

**Art. 38 KRG ist unmittelbar anwendbar**

- 1 ~~Die Gefahrenschutzzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete~~
- 2 ~~In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.~~
- 3 ~~In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.~~

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

## **V Erschliessung**

- 1 Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglemente sowie nach den jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der Erschliessung, soweit einzelne Aufgaben nicht durch Gemeindeabschluss einer ausgelagerten Trägerschaft übertragen sind.

<sup>5</sup> Teilrevision vom 27.10.2011

- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Erstellung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung sowie die Finanzierung von Erschliessungsanlagen, die von der Gemeinde selbst erstellt werden.
- 3 Die Bestimmungen des Baugesetzes und der Erschliessungsreglemente gelten, sofern besondere Bestimmungen fehlen, auch für Erschliessungen, die von den ausgelagerten Trägerschaften durchgeführt werden.

#### Erschliessungsprogramm

Art. 62

- 1 Das Erschliessungsprogramm bestimmt in Abstimmung mit der Finanzplanung, welche Teile der Bauzone in welchem Zeitpunkt erschlossen werden.
- 2 Der Entwurf für das Erschliessungsprogramm wird in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Für die öffentliche Auflage und das Mitwirkungsverfahren gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren für den Erlass der Grundordnung.
- 3 Nach Abschluss der Mitwirkungsaufgabe beschliesst die Baubehörde über das Erschliessungsprogramm. Das Erschliessungsprogramm ist öffentlich und kann bei der Gemeindeverwaltung jederzeit eingesehen werden.

#### Ausführung der Erschliessung

Art. 63

- 1 Die Ausführung von Verkehrsanlagen sowie von Abwasseranlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde nur erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 2 Die Ausführung von Anlagen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung ist Sache der Wasserversorgungsgenossenschaften bzw. des Elektrizitätswerkes.
- 3 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind nach den einschlägigen Fachnormen zu projektieren und zu erstellen.
- 4 Die Baubehörde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

## **VI Finanzierung**

### **1. Öffentliche Erschliessungsanlagen**

#### Grundsatz

Art. 64

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der von ihr erstellten öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Sie beteiligt sich an den Kosten, soweit an den Anlagen ein öffentliches Interesse besteht oder sofern besondere Umstände vorliegen.
- 2 Die Finanzierung von Verkehrsanlagen sowie von Anlagen der Abwasserbehandlung richtet sich nach Art. 65 – 68. Für die Finanzierung von Anlagen der Wasserversorgung gelten die Bestimmungen des Wasserversorgungsreglements sowie die von den Wasserversorgungsgenossenschaften erlassenen Vorschriften.
- 3 Die Finanzierung von Anlagen der Elektrizitätsversorgung richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeinde über die Elektrizitätsversorgung. Für die Finanzierung der Abfallbewirtschaftung gelten die vom Regionalverband erlassenen Vorschriften.

#### Abgabepflicht

Art. 65

- 1 Die Beiträge und Gebühren sind grundsätzlich von den Personen zu bezahlen, die aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen bzw. nutzen könnten. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe. Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum werden die Abgaben bei der Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen bei den Bauberechtigten erhoben.
- 2 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerschaft über. Für fällige Beiträge und Gebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht nach den Bestimmungen des EG z ZGB.

#### Mehrwertbeiträge

Art. 66

- 1 Zur Deckung der Kosten für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen werden Mehrwertbeiträge erhoben.
- 2 Die Baubehörde legt den Kostenanteil fest, welcher von der Gemeinde (Anteil der öffentlichen Interessenz) und von den Privaten (Anteil der Privatinteressenz) zu tragen ist. Für die Aufteilung des Privatanteils unter mehreren Beteiligten dient in der Regel die mögliche



che Grundstücksnutzung, berechnet aufgrund des zulässigen Masses der Nutzung sowie der erzielten Vorteile.

Art. 22 - 27 KRVO sind fürs Beitragsverfahren unmittelbar anwendbar

- ~~3 Die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung erfolgt nach den Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung.~~

---

#### Abwasseranschlussgebühren

Art. 67

- 1 Für Gebäude, die erstmals an öffentliche Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude später wesentlich umgebaut oder erweitert, sind Nachzahlungen zu leisten.
- 2 Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Abwasseranschlussgebühren werden im Reglement über die Abwasserbehandlung festgelegt.
- 3 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Abwasseranlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben. Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss festgesetzt.

---

#### Abwassergebühren

Art. 68

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Abwassergebühren erhoben.
- 2 Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Abwassergebühren werden im Reglement über die Abwasserbehandlung festgesetzt.

## **2. Private Erschliessungsanlagen**

---

#### Private Erschliessungsanlagen

Art. 69

- 1 Die Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.

## VII Quartierplanung

### 1 Quartierplanung und Baulandumlegung:

Bezüglich der Instrumente Quartierplanung und Baulandumlegung sowie der entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regelungssystem.

- Quartierplanung: Art. 51 – 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO sind unmittelbar anwendbar
- Baulandumlegung: Art. 65 – 71 KRG und Art. 28 – 35 KRVO sind unmittelbar anwendbar

### 1. ~~Quartierplan~~

#### ~~Quartierplan~~ ~~Art. 70~~

---

- ~~1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.~~
- ~~2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbstständige Quartierversorgungspläne erfasst werden.~~
- ~~3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.~~

#### ~~Quartierplanbestimmungen~~ ~~Art. 71~~

---

- ~~1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Erschliessung und die Gestaltung der Bauten und Anlagen.~~
- ~~2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.~~
- ~~3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.~~

#### ~~Quartiergestaltungsplan~~

~~Art. 72~~

~~Gemäss Art. 25/4 KRG können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf.~~

- 1 ~~Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.~~
- 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung, und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Ausnahmen festgelegt werden:
  1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
  2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Frishöhe ab neuem Terrain verschoben werden.
- 3 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

#### ~~Quartiererschliessungsplan~~

~~Art. 73~~

- 1 ~~Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.~~
- 2 ~~Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.~~
- 3 ~~Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.~~

#### ~~Quartiererschliessung~~

##### ~~a) Erstellung~~

~~Art. 74~~

- 1 ~~Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuschneiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.~~
- 2 ~~Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.~~

- 1 ~~Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Quartierplanbeteiligten hinausgeht.~~
- 2 ~~Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.~~
- 3 ~~Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten.~~

## **2. Baulandumlegung**

- 1 ~~Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.~~
- 2 ~~Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amts wegen abgeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.~~
- 3 ~~Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.~~

- 1 ~~Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.~~
- 2 ~~Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.~~
- 3 ~~Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.~~

~~Abzüge für den Gemeinbedarf~~ ~~Art. 78~~

---

- ~~1 Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.~~
- ~~2 Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.~~

~~Neuzuteilung, Wertausgleich~~ ~~Art. 79~~

---

- ~~1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das sie in die Umlegung eingeworfen haben. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.~~
- ~~2 Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.~~
- ~~3 Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für die Betroffenen zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).~~

~~Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen~~ ~~Art. 80~~

---

- ~~1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte, gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.~~
- ~~2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.~~

~~Grenzbereinigung~~ ~~Art. 81~~

---

- ~~1 Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Beteiligten daraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.~~
- ~~2 In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Plangebietes ungünstige Grenzen aufweisen.~~

### ~~3. Quartierplanverfahren~~

---

#### ~~Einleitung~~ ~~Art. 82~~

- ~~1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.~~
- ~~2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekannt zu geben und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer schriftlich mitzuteilen.~~
- ~~3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Plangebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.~~

---

#### ~~Erstellung~~ ~~Art. 83~~

- ~~1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.~~
- ~~2 Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.~~
- ~~3 Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.~~

---

#### ~~Öffentliche Auflage, Einsprache~~ ~~Art. 84~~

- ~~1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte~~

~~sowie Inhaber vorgemerkter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~

- ~~2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.~~
- ~~3 Wird aufgrund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.~~

---

~~Erlass~~ ~~Art. 85~~

---

- ~~1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.~~
- ~~2 Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen, schriftlich mitzuteilen.~~
- ~~3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.~~
- ~~4 Die Baubehörden lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsveränderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.~~

---

~~Planungskosten~~ ~~Art. 86~~

---

- ~~1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.~~
- ~~2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten. Die Baubehörde kann die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten.~~

---

~~Aufhebung oder Abänderung~~ ~~Art. 87~~

---

- ~~1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.~~

- 2 ~~Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.~~
- 3 ~~Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.~~



## VIII Baubewilligungsverfahren

Unmittelbar anwendbar sind

- für das Baubewilligungsverfahren Art. 86 – 92 KRG und Art. 41 – 49 KRVO;
- für die Koordination Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO;
- für die Verfahrenskosten Art. 96 KRG und
- für die Baukontrollen Art. 60 – 61 KRVO.

Baugesuch

Art. 88

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf dem amtlichen Formular einzureichen und zwar für Bauten innerhalb der Bauzonen in vierfacher und für die Bauten ausserhalb der Bauzonen in fünffacher Ausfertigung. Dem Baugesuch ist in gleicher Auflage, soweit erforderlich beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:2'000 (Grundbuch) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellenummer, Grundstückflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrennovationen ausserhalb der Bauzone Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitt 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhe;
  6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
  7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Proportionsmasse, kubische Berechnung nach SIA- Ordnung Nr. 116 sowie der Abstellplätze;
  8. Pläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
  9. Barbeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmungen, Bauausführung, Material, Farbgebung, usw.;
  10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
  14. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;

15. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  16. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  17. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
  18. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
- 2 Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

**Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar**

- 3 ~~Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von Projektverfasser zu unterzeichnen.~~

**Art. 42/4 KRVO ist unmittelbar anwendbar**

- 4 ~~Bei Umbauten oder Änderungen bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).~~

---

**Baugespann** **Art. 89**

- 1 ~~Gleichzeitig mit der Einrichtung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach Aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1.00 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.~~
- 2 ~~Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.~~
- 3 ~~Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheids ist das Baugespann umgehend zu entfernen.~~

---

~~Einsprache Publikation~~ ~~Art. 90~~

---

- ~~1 Das Baugesuch wird öffentlich aufgelegt und im Bezirksamtsblatt bekannt gegeben. Binnen 20 Tagen seit der Bekanntmachung können beim Gemeindevorstand Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur eingereicht werden, die zu begründen sind.~~
- ~~2 Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.~~

---

~~Vereinfachtes Verfahren~~ ~~Art. 91~~

---

- ~~1 Für geringfügige Umbauten, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, sowie für Bauten und Anlagen gemäss Art. 15 lit. 4, 6, 9, und 14-16 kann der Gemeindevorstand auf die Profilierung und/oder Publikation verzichten, wenn durch das Bauvorhaben keine schützenswerten Nachbarinteressen verletzt werden oder der betroffene Nachbar zum voraus seine Zustimmung schriftlich erteilt hat.~~

---

~~Baubescheid~~ ~~Art. 92~~

---

- ~~1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligung den Baubescheid.~~
- ~~2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.~~
- ~~3 Der Baubescheid ist Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprecherinnen und Einsprechern schriftlich zu eröffnen.~~
- ~~4 Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.~~

---

~~Bedingungen und Auflagen~~ ~~Art. 93~~

---

- ~~1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.~~
- ~~2 Solche Bedingungen und Auflagen können im Grundbuchamt abgemerkt werden.~~

---

~~Baubeginn und Baufristen~~ ~~Art. 94~~

---

- ~~1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtsfähig ist.~~

- 2 ~~Die Bewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann dies Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.~~
- 3 ~~Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.~~

---

~~Bauausführung / Änderungen~~ ~~Art. 95~~

---

- 1 ~~Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.~~
- 2 ~~Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.~~
- 3 ~~Können durch eine Projektierung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.~~

---

~~Baukontrolle, Bauabnahme~~ ~~Art. 96~~

---

- 1 ~~Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.~~
- 2 ~~Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollpflichtigen Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.~~
- 3 ~~Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.~~
- 4 ~~Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.~~
- 5 ~~Nach der Bauvollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab.~~

---

~~Gebühren~~ ~~Art. 97~~

---

- 1 ~~Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.~~

- 2 ~~Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.~~
- 3 ~~Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprache sind den Einsprechenden zu überbinden.~~

## **IX Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

Verantwortlichkeit

Art. 98

Art. 93 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Bauleiterinnen und Bauleiter sowie Unternehmerinnen und Unternehmer sind verantwortlich für~~
  - ~~— die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission,~~
  - ~~— die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für~~
  - ~~— die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.~~
- 2 ~~Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.~~

Strafbestimmungen

Art. 99

Art. 95 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen versetzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000. bestraft. Handelt die Täterin oder der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.—~~
- 2 ~~Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.~~
- 3 ~~Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällen der Busse anzuhören.~~

## Art. 94 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.~~
- 2 ~~Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.~~
- 3 ~~Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zu.~~

## Art. 100 - 104 KRG sind unmittelbar anwendbar

- 1 ~~Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.~~
- 2 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund dieses Gesetzes oder darauf beruhender Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
- 3 Verfügung und Anordnung der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Das Bau- und Planungsgesetz vom 1. Dezember 1992 sowie die Ergänzung vom 21. November 1997 werden aufgehoben.
- 3 Das Baugesetz ist auf alle bei seinen Inkrafttreten nicht bewilligten Baugesuche und noch nicht abgeschlossenen Baulinien- und Quartierverfahren anwendbar.

Von der Gemeindeversammlung angenommen und in Kraft erklärt am 20. Oktober 2005

Der Gemeindepräsident:

*Sign. Reto Lippuner*

Reto Lippuner

Der Aktuar:

*Sign. Andrea Jost*

Andrea Jost

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 4. Juli 2006 (RB Nr. 809)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

*Sign. Claudio Lardi*

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

*Sign. Dr. C. Riesen*

Dr. C. Riesen