

GEMEINDE VALENDAS

BAUGESETZ

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S		Artikel	Seite
I	ALLGEMEINES		6
	Zweck	Art. 1	6
	Geltungsbereich	Art. 2	6
	Natur- und Heimatschutz	Art. 3	6
	Baubehörde	Art. 4	7
	Baukommission	Art. 5	7
	Bauberatung	Art. 6	7
	Ausnahmen	Art. 7	8
	Hofstattrecht (Besitzstandsgarantie)	Art. 8	8
	Planungszone	Art. 9	9
II	GRUNDORDNUNG		9
1	Allgemeines		9
	Grundordnung	Art. 10	9
	Zonenplan	Art. 11	10
	Genereller Gestaltungsplan	Art. 12	10
	Genereller Erschliessungsplan	Art. 13	11
	Verfahren	Art. 14	12
2	Bauvorschriften		12
2.1	Bauvoraussetzungen		12
	Baubewilligung	Art. 15	12
	Bedingungen und Auflagen, Revers	Art. 16	14
	Baureife	Art. 17	14
2.2	Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen		15
	Architektur, Sonnenzellen und Sonnenkollektoren	Art. 18	15
	Dächer	Art. 19	16
	Einfriedungen	Art. 20	16
	Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Düngereinrichtungen	Art. 21	17
	Reklamen und Hinweistafeln, Antennen	Art. 22	17
	Waldabstand, Gewässerabstand	Art. 23	18
2.3	Verkehrs- und Versorgungsanlagen		18
	Verkehrssicherheit	Art. 24	18
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 25	19
	Werkleitungen	Art. 26	20

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S	Artikel	Seite
2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen		21
Ausführung von Bauten und Anlagen		21
a) Grundsatz	Art. 27	21
b) Energiehaushalt	Art. 28	21
c) Schallschutz	Art. 29	21
d) Umweltbelastung	Art. 30	22
Störungsgrad von Betrieben	Art. 31	23
Abwasser	Art. 32	23
Bauarbeiten	Art. 33	24
Unterhalt	Art. 34	24
2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		25
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	Art. 35	25
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 36	25
3 Zonen		25
3.1 Bauzonen		25
3.1.1 Allgemeines		25
Erschliessungsetappen	Art. 37	25
3.1.2 Zonenarten		26
Dorfzone	Art. 38	26
Wohnzone	Art. 39	27
Gewerbezone	Art. 40	27
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 41	27
3.1.3 Zonenordnung		28
Zonenschema	Art. 42	28
Ausnutzungsziffer	Art. 43	29
Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 44	30
Gebäudehöhe/Giebelhöhe (Fixpunkt)	Art. 45	30
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 46	31
Sonderfälle	Art. 47	32
Grenzbaurecht	Art. 48	32
Gebäudelänge	Art. 49	33

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S	Artikel	Seite
3.2 Weitere Zonen		33
Landwirtschaftszone	Art. 50	33
Forstwirtschaftszone	Art. 51	34
Campingzone	Art. 51 ^{bis}	34
Naturschutzzone	Art. 52	35
Landschaftsschutzzone	Art. 53	35
Ruhezone	Art. 54	36
Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 55	36
Gefahrenzone	Art. 56	37
Materialablagerungszone	Art. 57	37
Abbau- und Materialablagerungszone	Art. 58	38
Übriges Gemeindegebiet	Art. 59	39
4 Gestaltung		39
Baugestaltungslinien	Art. 60	39
Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte	Art. 61	40
5 Erschliessung		40
5.1 Allgemeines		40
Erschliessung	Art. 62	40
Erschliessungsprogramm	Art. 63	41
Ausführung der Erschliessung	Art. 64	41
5.2 Projektierung, Ausführung		42
Baulinien, Niveaulinien	Art. 65	42
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 66	43
Verfahren	Art. 67	43
5.3 Finanzierung		44
5.3.1 Abgabepflicht		44
Erschliessungsabgaben	Art. 68	44
5.3.2 Einmalige Abgaben		45
Mehrwertbeiträge	Art. 69	45
Anschlussgebühren	Art. 70	45
Besondere Anschlussgebühren	Art. 71	46
5.3.3 Wiederkehrende Gebühren		46
Wasser- und Abwassergebühren	Art. 72	46
Abfallgebühren	Art. 73	47
5.3.4 Private Erschliessungsanlagen		47
Private Erschliessungsanlagen	Art. 74	47

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S	Artikel	Seite
III. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		48
Baugesuch	Art. 75	48
Baugespann	Art. 76	50
Vorprüfung, Umweltverträglich- keitsprüfung	Art. 77	50
Auflage, Publikation und Einsprache	Art. 78	51
Vereinfachtes Verfahren	Art. 79	51
Baubescheid	Art. 80	51
Vorentscheid	Art. 81	52
Baubeginn und Baufristen	Art. 82	52
Bauausführung, Änderungen	Art. 83	52
Baukontrollen, Bauabnahme	Art. 84	53
Gebühren	Art. 85	53
IV. VOLLZUGS- UND SCHLUSS- BESTIMMUNGEN		54
Verantwortlichkeit	Art. 86	54
Strafbestimmungen	Art. 87	54
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	Art. 88	55
Rechtsmittel	Art. 89	55
Inkrafttreten	Art. 90	56
 Dachformen		 57

I ALLGEMEINES

Zweck

Art. 1

¹ Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die 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 Kantons.

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. Für benachbarte Grundstücke gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz

Art. 3

¹ Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.

² Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

³ Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde

Art. 4

¹ Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

² Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

³ Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater beiziehen.

Baukommission

Art. 5

¹ Es besteht eine Baukommission von drei Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden für eine Amtsdauer von zwei Jahren durch den Gemeindevorstand gewählt.

² Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.

³ Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

Bauberatung

Art. 6

¹ Die Baubehörde bezeichnet eine Fachperson als Bauberater. Diese darf nicht in Valendas wohnhaft sein und hier während ihrer Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

² Dem Bauberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten und Renovationen von schützens- und erhaltenswerten Gebäuden sowie bei der Umwandlung von Ökonomiegebäuden in Wohnbauten. Er ist vor Einreichung des Baugesuches durch die Baukommission beizuziehen.

³ Die Kosten der Bauberatung für die Baubehörde trägt die Gemeinde.

Ausnahmen

Art. 7

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.

Hofstattrecht (Besitzstandsgarantie)

Art. 8

¹ Bestehende Bauten, die mit den neuen Vorschriften in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden.

² Wird eine Baute abgerissen oder zerstört, so darf sie innert drei Jahren im bisherigen Umfang und mit der gleichen Zweckbestimmung wiederhergestellt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Baulinien sowie der Schutz- und Gefahrenzonen.

³ Nutzungsänderungen sind in der Dorfzone zulässig, sofern die Bauten den Anforderungen der Hygiene, der Verkehrssicherheit und der Beschaffung von Parkplätzen entsprechen.

⁴Ein Anspruch auf die Besitzstandsgarantie besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch, bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung, im Einverständnis mit der Gemeinde, durch Pläne festgehalten werden. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

⁵Die Baubehörde kann kleinere Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues gestatten, sofern die Gesamtkubatur nicht vergrössert wird. Es ist Sache des Grundeigentümers, die nach Privatrecht erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte einzuholen.

⁶Quartier- und Baulinienpläne sowie die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen über Bauten ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

Planungszone

Art. 9

¹Wird 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 bekanntzugeben.

²In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.

³Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

II GRUNDORDNUNG

1 Allgemeines

Grundordnung

Art. 10

¹Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.

²Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Zonenplan

Art. 11

¹Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen und die Schutzzonen.

²Der 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.

³Im Zonenplan werden die Lärmempfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 12

¹Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in Ergänzung von Baugesetz und Zonenplan die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

²Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten sowie die erhaltenswerten Platz- und Gassenräume und die erhaltenswerten Fassadenfluchten.

³Die als schützenswert bezeichneten Bauten oder Bauteile dürfen nicht abgebrochen werden und sind bei Umbauten und Renovationen zu erhalten. Das Recht der Eigentümer, ihre Bauten den Bedürfnissen des zeitgemässen Wohnkomfortes und veränderter Nutzung anzupassen, ist gewährleistet.

⁴Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten und Bauteile sind nach Möglichkeit zu erhalten. Umbauten sind unter möglicher Schonung der bestehenden Bausubstanz vorzunehmen.

⁵Für die erhaltenswerten Platz-, Gassenräume und Fassadenfluchten gelten folgende Vorschriften:

- a) Bei Um- und Neubauten sind die als erhaltenswert bezeichneten Fassadenfluchten einzuhalten. Kleine örtliche Abweichungen, die das Gesamtbild nicht beeinträchtigen, sind zulässig.
- b) Bei Umbauten und Renovationen ist die architektonische Einheitlichkeit des Baustils zu wahren.
- c) Neubauten als Ergänzung oder als Ersatz der nicht als schützenswert bezeichneten Bauten und Bauteile sind zulässig, doch ist die bisherige Architektur des betreffenden Hauses zu erhalten.
- d) Die äussere Gestaltung aller Gebäude muss in jeder Hinsicht dem Charakter der bestehenden Platz- und Gassenbebauung angepasst werden und soll hohen gestalterischen Anforderungen genügen.

⁶Der Generelle Gestaltungsplan kann als separater Plan erstellt werden oder im Zonenplan integriert sein.

Genereller Erschliessungsplan

Art. 13

¹Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.

²Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

³Der 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.

⁴Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

- ¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.
- ² Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekannt zu geben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.
- ³ Während der Auflagefrist können Interessierte beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.
- ⁴ Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben.

2 Bauvorschriften

2.1 Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 15

- ¹ Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.
- ² Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
1. Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
 2. Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;

3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
4. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, Tierunterstände ab einer Grundfläche $> 4 \text{ m}^2$ und einer Höhe von 1.5 m, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
5. alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
6. alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;
7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wärmepumpen, etc. und Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;
10. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
11. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;
12. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;
13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
14. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;
15. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
16. Camping- und Rastplätze;
17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
19. Materialablagerungsstellen und Deponien.

³ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzonen die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

⁴ Umbauten in Innern und Renovationen sind vor Baubeginn zu melden. Die Baubehörde entscheidet, ob ein Baugesuch einzureichen ist.

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 16

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 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

³ Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Baureife

Art. 17

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 oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird.

und

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

²Die 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.

³Ist 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.

2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur, Sonnenzellen und Sonnenkollektoren Art. 18

¹Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.

²Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.

³Sonnenkollektoren, Sonnenzellen und dgl. sind nur zulässig, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche und bebaute Umwelt zu befürchten sind. Sie sind so zu erstellen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen.

⁴In den Dorfzonen sowie an schützens- und erhaltenswerten Gebäuden sind Sonnenkollektoren und -zellen auf Dächern zugelassen, jedoch nicht an Fassaden.

- ¹ Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- ² In der Dorf- und Wohnzone sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 14 - 40 ° a.T., beziehungsweise 25 % - 84 % zulässig. Bei An- und Nebenbauten (Art. 49 Abs. 3) sind Pult- und Flachdächer gestattet.
- ³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einem Drittel der betreffenden Dachlänge zulässig und dürfen am höchsten Punkt nicht mehr als 1,5m über die Dachschräge ragen. Sie haben einen gebührenden Abstand von First und Trauf einzuhalten, damit die Proportionen des Daches gewährt sind.
- ⁴ Die Baubehörde kann zudem für mehrgeschossige Gebäudeteile Abweichungen von der Vorschrift der geneigten Dächer machen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, eine entsprechende Lösung architektonisch besser ist und die vorgesehene Dachart sich gut ins vorherrschende Ortsbild einfügt.
- ⁵ In den übrigen Zonen sind die Dacharten, ausgenommen Fusswalm-, Falt-, Zwiebel-, Glocken-, Kuppel-, Hängedächer und Mansardendächer mit Fusswalm, frei wählbar.

- ¹ Einfriedungen, wie Zäune, Mauern, Lebhäge und dergleichen sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bis zu einer Höhe von 1.20 m können sie an die Grenze gestellt werden.
- ² Neue Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien dürfen auf dem ganzen Gemeindegebiet nicht mehr erstellt werden.
- ³ Ausserhalb des Baugebietes sind Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind.

⁴ Mobile Weidezäune und Stopzäune sowie Netzzäune dürfen nur für die Zeit der Vegetationsperiode aufgestellt werden.

⁵ Die Baubehörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Einfriedungen verlangen, wenn diese nicht gesetzeskonform sind.

Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Düngereinrichtungen

Art. 21

¹ Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

² Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

³ Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

⁴ Misthaufen, Iglus, Jauchekasten, Siloanlagen und dgl. sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigung bzw. Belastung für die Umgebung und den Untergrund darstellen. Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke sowie in die Kanalisation ist verboten.

Reklamen und Hinweistafeln, Antennen

Art. 22

¹ Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.

² Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Im Bereich der Kantonsstrasse ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

³ Die Standorte und Farben von Aussenantennen, einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

⁴ Neue Aussenantennen, einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.

Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 23

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.

² Wo keine Baulinien bestehen, ist gegenüber öffentlichen Gewässern in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 15 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

³ Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.

2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Verkehrssicherheit

Art. 24

¹ Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Zu- und Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden und haben die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. 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 deren Kosten ausführen.

³ Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 25

a) Pflichtparkplätze

¹ Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

² Es sind bereitzustellen bei

- Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. (Verein Schweizerischer Strassenfachleute)

³ Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

b) Ersatzabgabe

- ¹ Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten 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. 3'500.--. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise am Tage des Inkrafttretens des Baugesetzes. Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
(Stand Index, Juni 2002, Basis 2000, Punkte 102.3)
- 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.

Werkleitungen

Art. 26

- 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 Ertragsentschädigung 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 Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- ³ Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen

a) Grundsatz

Art. 27

- ¹ Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen auch behinderten Personen zugänglich sein.
- ² Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.
- ³ Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.
- ⁴ Bei Neu- und Umbauten sind Wasseruhren zu montieren.

b) Energiehaushalt

Art. 28

- ¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.
- ² Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.

c) Schallschutz

Art. 29

- ¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.

²Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

d) Umweltbelastung

Art. 30

¹Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.

²Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

³Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.

⁴Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

- ¹ Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- ² Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
 - b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
 - c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).
- ³ Bestehende Bauten und Anlagen, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

- ¹ Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.
- ² 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.
- ³ Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.

⁴Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

⁵Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Bauarbeiten

Art. 33

¹Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

²Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.

³Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

Unterhalt

Art. 34

¹Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten des Eigentümers durch Dritte vornehmen.

²Schützenswerte Bauten und Anlagen sowie schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Unterhaltspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet.

2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes Art. 35

- 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 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 des Privateigentums für öffentliche Zwecke Art. 36

- 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

3 Zonen

3.1 Bauzonen

3.1.1 Allgemeines

Erschliessungsetappen Art. 37

- ¹ Das Baugebiet ist nach Massgabe der geplanten Entwicklung in zwei Erschliessungsetappen eingeteilt.

- ²In der ersten Etappe ist die Erschliessung durch Verkehrsanlagen, Wasser- und Energieversorgung und Kanalisation ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der bewilligten Kredite für die Ergänzung der öffentlichen Strassen und Leitungen gemäss dem generellen Strassenplan. Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten angemessene Beiträge zu leisten.
- ³In Gebieten der zweiten Etappe erstellt die Gemeinde in der Regel weder Strassen noch Leitungen. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Erstellung sämtlicher Erschliessungsanlagen nach den generellen Plänen der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn sichergestellt ist. Nötigenfalls kann ein Quartierplan erlassen werden.
- ⁴Die in der zweiten Etappe von Privaten erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen gehen nach der Erstellung ins Eigentum der Gemeinde über, soweit sie im Versorgungsplan als öffentliche Leitungen vorgesehen sind.
- ⁵Werden die Erschliessungskosten im Quartierplanverfahren auf die Grundeigentümer verteilt, so richtet sich das Quartierplanverfahren nach der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

3.1.2 Zonenarten

Dorfzone

Art. 38

Neben den Vorschriften von Art. 12 gelten in der Dorfzone folgende Bestimmungen:

- a) Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie sich in der Stellung und Form des Baukörpers, in der Dachform, Fassadengliederung und in der Materialwahl auf einfache Weise in die Umgebung einfügen.
- b) Ökonomiegebäude dürfen als Wohnhaus ausgebaut oder durch ein Wohnhaus ersetzt werden.

- c) Der Gemeindevorstand ist berechtigt, bei der Erteilung von Baubewilligungen im Interesse der Verkehrssicherheit die Stellung der Gebäude vorzuschreiben. Er ist im Rahmen dieser Bestimmung nicht an das Hofstattrecht gebunden.
- d) Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Häuser entlang einer Strasse zusammengebaut werden. Sie ist zulässig, wo sie bereits besteht. Im übrigen kann sie aufgrund eines Quartiergestaltungsplanes zugelassen werden.

Wohnzone

Art. 39

- ¹ Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.

Gewerbezone

Art. 40

- ¹ Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur zulässig, sofern sie mit dem Gewerbebetrieb eine bauliche und betriebliche Einheit bilden. Ein Gebäude darf höchstens zwei Wohnungen, wovon eine für den Betriebsinhaber oder Betriebsangestellten, enthalten.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 41

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und/oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- ² Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

3.1.3 Zonenordnung

Zonenschema

Art. 42

- 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 den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- ³ Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer 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.

	Ausnützungsziffer	Grenzabstände		Gebäudehöhe	Gebäuelänge	Störungsgrad	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
		klein	gross				
Dorfzone I	n.a	5 ¹⁾	5 ¹⁾	7.5 ²⁾	30 ²⁾	2	III
Dorfzone II	n.a	5 ¹⁾	5 ¹⁾	10.5 ²⁾	n.a.	2	III
Wohnzone II	0.4	4	8	7.0	25	1	II
Gewerbezone	0.5	5	5	8.0	30	2	III
Zone öffentliche Bauten und Anlagen	-	2.5	5			1/2 ³⁾	II/III ³⁾
Landwirtschaftszone	n.a	6	10			2	III
Übriges Gemeindegebiet	n.a	10	10	7	20	2	III

- 1) Bei Massivbauweise kann der Grenzabstand auf 2.5 m reduziert werden.
- 2) Es besteht kein Anspruch auf diese Höchstmasse. Vorbehalten bleiben Art. 12 und 38.
- 3) Kann im Zonenplan für Teilgebiete festgelegt werden.
n.a. = nicht anwendbar

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

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

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

²Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebengebäuden einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

³Im 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 Boden 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.

⁴Nicht angerechnet werden:

- a) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
- b) Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
- c) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
- d) Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

⁵ Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgedehnten Strassen- und Trottoirflächen.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 44

¹ Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen 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 Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

³ Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragung im Grundbuch anmerken lassen.

Gebäudehöhe/Giebelhöhe (Fixpunkt)

Art. 45

¹ Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.

² Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Kellereingänge und Garagenzufahrten dürfen gesamthaft das Mass der längeren Gebäudeseite nicht überschreiten, wobei in der Regel auf der längeren Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Länge, bei den Schmalseiten die ganze Breite abgetragen werden darf.

- ³Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- ⁴Bei Bauten am Hang darf die talseitige Fassade maximal 4.0 m höher sein als jene der Bergseite.
- ⁵Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde den Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe. Dieser Fixpunkt ist in geeigneter Form bis zur Vollendung des Bauprojektes dauernd zu sichern.
- ⁶Der Giebel des Gebäudes darf die Gebäudehöhe um maximal 3.5 m überschreiten.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 46

- ¹Sämtliche Hochbauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten.
- ²Für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen sind die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten.
- ³Der grosse Grenzabstand ist senkrecht von der Grenze zur Hauptfassade, der kleine Grenzabstand senkrecht zu den übrigen Fassaden einzuhalten.
- ⁴Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend. Lässt sich daraus die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung der Nachbargebäude sowie die topographische Lage zu berücksichtigen.
- ⁵Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück muss die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand eingehalten werden.

⁶ Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer usw. dürfen nicht mehr als 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Gesamtlänge von Balkonen und Erkern, die in den Grenzabstand hineinragen, darf zwei Fünftel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Sonderfälle

Art. 47

¹ Wo Baulinien bestehen, wird der Grenzabstand durch diese bestimmt.

² Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt werden.

³ Auf Begehren der beteiligten Grundeigentümer kann der Gemeindevorstand eine Reduktion des Gebäudeabstandes bewilligen, sofern dadurch weder öffentliche noch wesentliche private Interessen verletzt werden.

⁴ Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten und im Grundriss nicht grösser als 40 m² sind sowie eine Gebäudehöhe von 3.0 m und eine Firsthöhe von 4.5 m einhalten, beträgt der Grenzabstand 2.5 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gebaut werden.

Bei Landwirtschaftszone gegen Landwirtschaftszone entfällt die Grösse im Grundriss von 40 m².

⁵ Die zwischen den Nachbarn getroffenen schriftlichen Vereinbarungen sind mit dem Baugesuch einzureichen und in das Grundbuch einzutragen. Der Nachweis der Eintragung ist spätestens vor Baubeginn einzureichen.

Grenzbaurecht

Art. 48

¹ Im Rahmen der Vorschriften über die maximale Gebäudelänge ist das Zusammenbauen selbständiger Gebäude zulässig:

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut wird;
- b) wenn die beiden Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- c) wenn bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

- ¹ Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge. Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens 3 an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden.
- ² Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
- ³ Eingeschossige An- und Nebenbauten, die keine AZ-pflichtigen Räume enthalten, und nicht grösser als 40 m² im Grundriss sind, sind nicht in die Gebäudelänge einzubeziehen.
- ⁴ Geschlossene Bauweise ist nur in der Dorfzone der Fraktion Valendas zulässig. Wo sie schon besteht, muss sie bei Um- und Neubauten beibehalten werden. Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.

3.2 Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

Art. 50

- ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Zwecke zu erhaltende Land.
- 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 und die angrenzende Dorfzone einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

- 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 richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

- ¹ Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- ² Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- ³ Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.
- ⁴ Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- ⁵ Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

- 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. Revitalisierungsmassnahmen sind zulässig.
- 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.

- ¹ In der Landschaftsschutzzone soll das Landschaftsbild erhalten bleiben.
- ² Neue Hochbauten, touristische Beförderungsanlagen und grössere Terrainveränderungen sind untersagt. Bestehende Bauten dürfen renoviert, ausgebaut und angemessen erweitert werden, sofern sie sich unaufdringlich in das Landschaftsbild einfügen.
- ³ 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.
- ⁴ Der Gemeindevorstand sorgt nötigenfalls durch Erlass von Verfügungen für die Erhaltung einzelner wertvoller Objekte wie Felspartien, Bäume, Gewässer usw.

- ¹Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- ²In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenskifahren und der Langlauf nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.
- ³Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

- ¹Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- ²Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen sowie bei Bedarf für Quellfassungen detaillierte Schutzzonepläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzone sind im Grundbuch anzumerken.
- ³Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzone können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

- ¹ Die Gefahrenzone 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 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- ² Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- ³ Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umwelt für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial dienen.

⁴Der innerhalb der Materialablagerungszone besonders bezeichnete Multikomponentensammel- und Kompostierplatz dient der zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten und einer Weiterbehandlung zuzuführenden Materialien, wie kompostierbaren Gartenabfällen und Kleinmengen von Aushubmaterial und dgl.. 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.

Abbau- und Materialablagerungszone

Art. 58

¹In der Abbau- und Materialablagerungszone ist die Gewinnung des natürlich vorhandenen Kiesmaterials sowie die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale zulässig.

²In der Abbau- und Materialablagerungszone darf nur Material gelagert werden, das für die Neugestaltung und Rekultivierung verwendet wird.

³Anlagen, die für den Abbau, die Aufbereitung, den Transport und die Ablagerung notwendig sind, können für die Dauer des Betriebes bewilligt werden.

⁴Die Neugestaltung und Rekultivierung von Abbaufächen nach Abschluss der Materialentnahme sowie einzelner Etappen und weitere Massnahmen über die Gestaltung des Geländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

⁵Die Baubehörde sorgt im Baubewilligungsverfahren oder mit einem Gestaltungsplanverfahren für die Umsetzung der Vorgaben. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

⁶Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umwelt.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 59

¹Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

²Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

4 Gestaltung

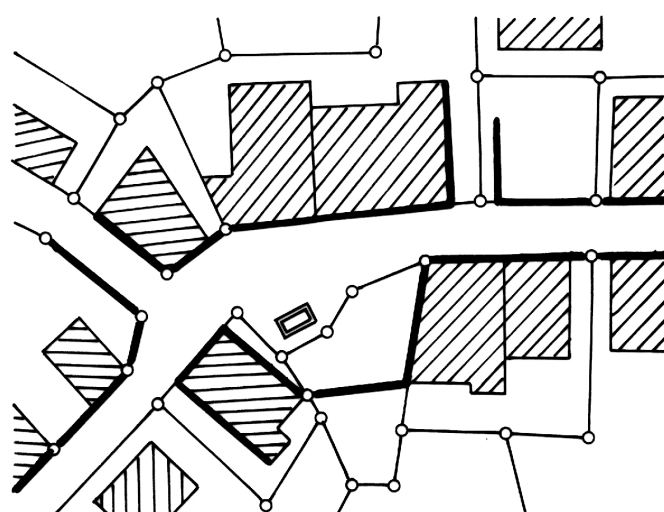
Baugestaltungslinien

Art. 60

¹Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.

²Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

³Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.



— = Baugestaltungslinie

Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte

Art. 61

- ¹ Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Talsperren, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- ³ Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

5 Erschliessung

5.1 Allgemeines

Erschliessung

Art. 62

- 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. Sie kann durch Gemeinde-

beschluss einzelne Erschliessungsaufgaben öffentlichrechtlichen Körperschaften, insbesondere Wasserkorporationen übertragen.

²Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Erstellung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung sowie die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen.

³Die Bestimmungen des Baugesetzes und der Erschliessungsreglemente gelten, sofern besondere Bestimmungen fehlen, auch für Erschliessungen, die von den beauftragten Körperschaften durchgeführt werden.

Erschliessungsprogramm

Art. 63

¹Das Erschliessungsprogramm bestimmt in Abstimmung mit der Finanzplanung, welche Teile der Bauzone in welchem Zeitpunkt erschlossen werden.

²Der 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.

³Nach 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. 64

¹Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.

²Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der

Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

³Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

⁴Die 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.

5.2 Projektierung, Ausführung

Baulinien, Niveaulinien

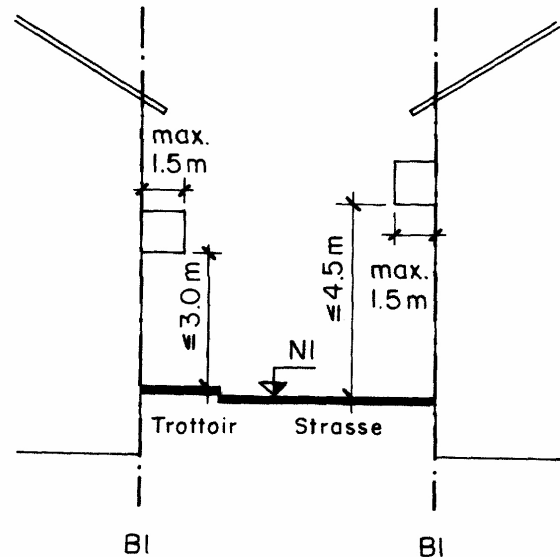
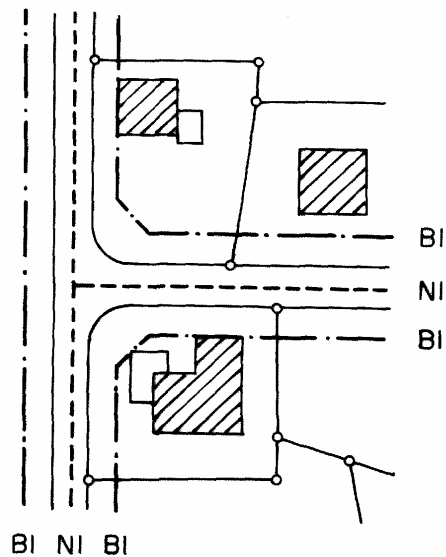
Art. 65

¹Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.

²Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

³Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

⁴Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.



BI = Baulinie
 NI = Niveaulinie

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 66

- ¹ Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- ² Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- ³ Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Verfahren

Art. 67

- ¹ Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

² Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen Projekten und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekannt zu geben.

³ Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

5.3 Finanzierung

5.3.1 Abgabepflicht

Erschliessungsabgaben

Art. 68

¹ Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von 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 Erschliessungsabgaben sind grundsätzlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu bezahlen, deren Grundstücke aus den Erschliessungsanlagen einen Vorteil ziehen bzw. an die Anlagen angeschlossen sind. 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.

³ 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.

5.3.2 Einmalige Abgaben

Mehrwertbeiträge

Art. 69

- ¹ Mehrwertbeiträge werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung.
- 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 Grundstücksnutzung, berechnet aufgrund des zulässigen Masses der Nutzung sowie der erzielten Vorteile.
- ³ Die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung erfolgt nach den Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung.

Anschlussgebühren

Art. 70

- ¹ Für Gebäude, die erstmals an öffentliche Wasserversorgungs- oder Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude später wesentlich umgebaut oder erweitert sind Nachzahlungen zu leisten.
- ² Werden im Bereich der öffentlichen Hydrantenanlage neue Gebäude erstellt, die nicht an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Löschwassergebühr zu bezahlen. Die gleiche Gebühr wird erhoben für bestehende Gebäude ohne Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die bei Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten. Werden gebührenpflichtige Gebäude später wesentlich umgebaut oder erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.

³Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Anschlussgebühren werden in den Reglementen über die Wasserversorgung und über die Abwasserbehandlung festgelegt.

Besondere Anschlussgebühren

Art. 71

¹Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Wasserversorgungs- oder Abwasseranlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben.

²Müssen öffentliche Wasserversorgungs- oder Abwasseranlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümerinnen oder Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaurkosten erhoben.

³Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss festgesetzt. Im Übrigen gelten für die besonderen Anschlussgebühren sinngemäss die Vorschriften über die Anschlussgebühren.

5.3.3 Wiederkehrende Gebühren

Wasser- und Abwassergebühren

Art. 72

¹Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Wasser- und Abwassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren erhoben.

²Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Wasser- und Abwassergebühren werden in den Reglementen über die Wasserversorgung und die Abwasserbehandlung festgelegt.

- ¹ Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Abfallgebühren erhoben. Diese setzen sich zusammen aus einer jährlich wiederkehrenden Grundgebühr und einer Mengengebühr (Gebinde- bzw. Sack- und Containergebühren, usw.).
- ² Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Abfallgebühren werden im Reglement über die Abfallbewirtschaftung festgelegt.

5.3.4 Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen

Art. 74

- 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.
- ³ Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen 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 Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

III. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baugesuch

Art. 75

¹Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellenummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, 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, Zweckbestimmung der Räume;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien sowie Höhenangaben;
7. detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;

12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. 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;
20. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und genaue Angaben über deren Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport etc.);
21. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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.

² Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser zu unterzeichnen.

- ³ Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 76

- ¹ Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Bauteile klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 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 30 Tagen stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Art. 77

- ¹ Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- ² Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.
- ³ Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die dafür zuständige Behörde für die Durchführung der UVP.

- ¹ Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.
- ² Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Vereinfachtes Verfahren**Art. 79**

- ¹ Wenn die geplanten Bauarbeiten keine äusserlich wahrnehmbaren Veränderungen des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung mit sich bringen und eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist, was z.B. der Fall ist bei Unterhaltsarbeiten im Innern des Gebäudes, wenn keine Zweckänderung der Räume erfolgt, oder bei Renovationsarbeiten am Äusseren des Gebäudes, sofern das Volumen nicht abgeändert wird und Dach und Fassade in Material und Farbe vorbestandener Art eingedeckt respektive gestrichen werden, ist die Profilierung und Publikation nicht erforderlich.
- ² Bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone richtet sich das Vorgehen gemäss den Weisungen des zuständigen kantonalen Departementes.

Baubescheid**Art. 80**

- 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 Bewilligungen den Baubescheid.
- ² Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- ³ Der Baubescheid ist Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

⁴Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Vorentscheid

Art. 81

¹Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

²Der Vorentscheid gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Baubeginn und Baufristen

Art. 82

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

²Die Baubewilligung 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 diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

³Wird 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. 83

¹Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.

²Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.

³ Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Baukontrollen, Bauabnahme

Art. 84

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 kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen 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 Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab.

Gebühren

Art. 85

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 Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

IV. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit

Art. 86

- 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. 87

- ¹ Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, 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 Ausfällung der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes Art. 88

- 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.

Rechtsmittel Art. 89

- 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 auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

- ¹Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- ²Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- ³Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 04. Mai 1983 als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2002

Der Gemeindepräsident:

Benedikt Bühler

Der Aktuar:

Johann Jenal

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom
03. Juni 2003, Protokoll Nr. 831

Namens der Regierung

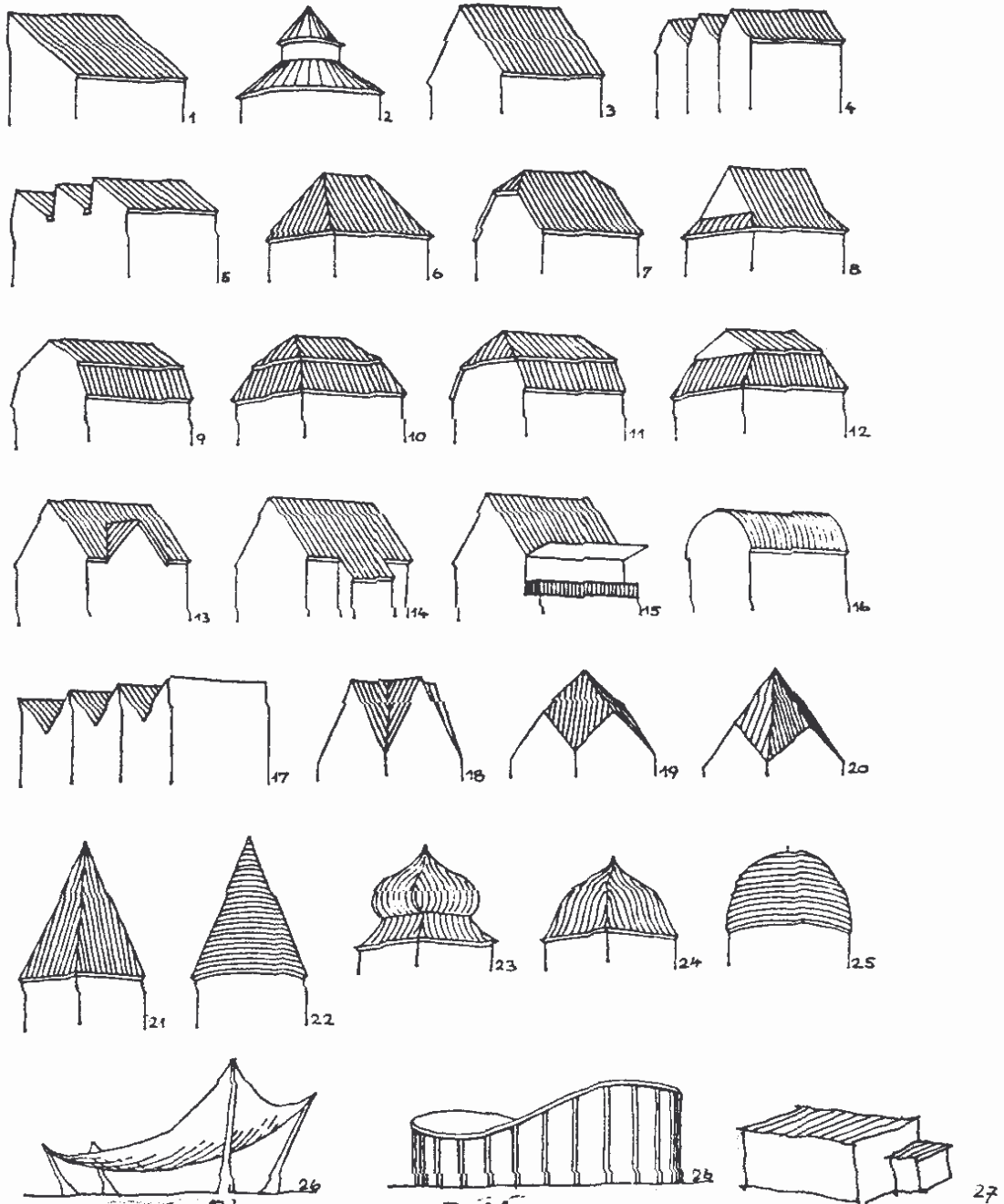
Der Präsident

St. Engler

Der Kanzleidirektor

Dr. C. Riesen

Dachformen



- | | | |
|----------------------------|-----------------------------|------------------|
| 1 Pultdach | 10 Mansardwalmdach | 19 Rhombendach |
| 2 Ringpultdach | 11 Mansarddach mit Schopf | 20 Faltdach |
| 3 Sattel-, Giebeldach | 12 Mansarddach mit Fusswalm | 21 Pyramidendach |
| 4 Paralleldach | 13 Zwerchdach | 22 Kegeldach |
| 5 Sheddach | 14 Schleppdach | 23 Zwiebeldach |
| 6 Walmdach | 15 Kragdach | 24 Glockendach |
| 7 Krüppel-, Schopfwalmdach | 16 Tonnendach | 25 Kuppeldach |
| 8 Fusswalmdach | 17 Grabendach | 26 Hängedach |
| 9 Mansardgiebeldach | 18 Kreuzdach | 27 Flachdach |