



Kanton Graubünden
Gemeinde Haldenstein

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. April 2011
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1109 vom 13. Dezember 2011

Letzte Änderung:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2016
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 842 vom 26. September 2017

Nachführungen aufgrund KRG/KRVO Revision per 1. April 2019 informativ ergänzt

Gültig sind die unterzeichneten und genehmigten Planungsmittel

| | | | |
|-----------|--|-----------------------|-----------|
| I | Allgemeines | | 5 |
| | <i>Geltungsbereich und Zweck</i> | Art. 1 | 5 |
| | <i>Boden- und Baulandpolitik</i> | Art. 2 | 5 |
| | <i>Grundlagen</i> | Art. 3 | 5 |
| | <i>Förderung</i> | Art. 4 | 6 |
| | 1. <i>Baubehörde</i> | Art. 5 | 6 |
| | 2. <i>Bau- und Planungskommission</i> | Art. 6 ¹ | 6 |
| | 3. <i>Gestaltungsberatung</i> | Art. 7 | 7 |
| II | Grundordnung | | 7 |
| | 1. Allgemeines | | 7 |
| | <i>Zuständigkeit</i> | Art. 8 | 7 |
| | 2. Zonenplan | | 8 |
| | A. Bauzonen | | 8 |
| | a) Bauweise | | 8 |
| | <i>Regelbauweise</i> | Art. 9 | 8 |
| | <i>Hofstattrecht</i> | Art. 10 | 9 |
| | <i>Geschlossene Bauweise</i> | Art. 11 | 9 |
| | <i>Halboffene und offene Bauweise</i> | Art. 12 | 10 |
| | <i>Zonenschema</i> | Art. 13 | 10 |
| | b) Begriffe und Messweisen | | 11 |
| | <i>Ausnützungsziffer</i> | Art. 14 | 11 |
| | <i>Gesamthöhe</i> | Art. 15 | 12 |
| | <i>Gebäudelänge</i> | Art. 16 | 12 |
| | <i>Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe</i> | Art. 17 | 12 |
| | c) Zonenvorschriften | | 14 |
| | Wohnbauzonen | | 14 |
| | <i>Dorfzone</i> | Art. 18 | 14 |
| | <i>Wohnzone</i> | Art. 19 | 14 |
| | <i>Wohn- und Gewerbezone</i> | Art. 20 | 15 |
| | Gewerbezone | | 15 |
| | <i>Gewerbezone</i> | Art. 21 | 15 |
| | Zonen für besondere bauliche Nutzungen | | 15 |
| | <i>Sportzone</i> | Art. 22 | 15 |
| | <i>Schrebergartenzone</i> | Art. 23 | 15 |
| | <i>Zone für Windenergieanlagen</i> | Art. 24 | 16 |
| | B. Schutzzonen | | 16 |
| | <i>Trockenstandortzone</i> | Art. 24A ¹ | 16 |
| | <i>Erhaltungszone Batánja / Herenberg, Ergänzende Bestimmungen</i> | Art. 25 | 17 |
| | <i>Abbauzone</i> | Art. 26 | 19 |
| | C. Weitere Zonen | | 19 |
| | <i>Materialaufbereitungszone</i> | Art. 27 | 19 |
| | <i>Lagerzone</i> | Art. 28 | 20 |
| | <i>Kompostierzone</i> | Art. 29 | 20 |
| | 3. Genereller Gestaltungsplan | | 21 |
| | A. Gestaltungsbereiche | | 21 |
| | <i>Schutzbereich</i> | Art. 30 | 21 |
| | <i>Erhaltungs- und Erneuerungsbereich</i> | Art. 31 | 21 |
| | <i>Gestaltungsbereich Bahnhofstrasse Nord</i> | Art. 32 | 21 |
| | <i>Bereich ‚Gestaltung Ortsdurchfahrt‘</i> | Art. 33 | 22 |
| | <i>Freihaltebereich</i> | Art. 34 | 22 |
| | B. Gestaltungsobjekte | | 22 |
| | <i>Wertvolle Bausubstanz</i> | Art. 35 | 22 |

| | | | |
|------------|---|----------------------|-----------|
| | Baugestaltungslinien | Art. 36 | 24 |
| 4. | Genereller Erschliessungsplan | | 24 |
| | A. Erschliessungsanlagen | | 24 |
| | Verkehrsanlagen | Art. 37 | 24 |
| | Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 38 | 25 |
| 5. | Folgeplanungen | | 25 |
| | Folgeplanung | Art. 39 | 25 |
| III | Kommunale Bauvorschriften | | 26 |
| 1. | Bauvoraussetzungen | | 26 |
| | 1. Anzeigepflicht | Art. 40 | 26 |
| | 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens | Art. 41 | 26 |
| | 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens | Art. 42 | 26 |
| | Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren | Art. 43 | 27 |
| | Baugesuch | Art. 44 ¹ | 27 |
| 2. | Sicherheit und Gesundheit | | 29 |
| | Wohnhygiene | Art. 45 | 29 |
| | Vorkehren bei Bauarbeiten | Art. 46 | 29 |
| | Siloballen | Art. 47. | 30 |
| 3. | Gestaltung | | 30 |
| | Farben | Art. 48 | 30 |
| | Dächer | Art. 49 | 30 |
| | Energieanlagen, Kleinwindanlagen | Art. 50 | 31 |
| | Einfriedungen und Pflanzen | Art. 51 | 32 |
| | Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern | Art. 52 | 32 |
| | Reklamen und Hinweistafeln | Art. 53 | 32 |
| | Antennen | Art. 54 | 32 |
| | Lagerplätze | Art. 55 | 32 |
| 4. | Verkehr, Versorgung und Entsorgung | | 33 |
| | Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten | Art. 56 | 33 |
| | Abstellplätze für Motorfahrzeuge, a) Pflichtparkplätze | Art. 57 | 34 |
| | b) Einschränkungen | Art. 58 | 34 |
| | c) Ersatzabgabe | Art. 59 | 34 |
| | Strassen- und Hausnamen | Art. 60 | 35 |
| | Werkleitungen | Art. 61 | 35 |
| | Abwässer | Art. 62 | 35 |
| 5. | Öffentlicher und privater Grund und Luftraum | | 35 |
| | Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums | Art. 63 | 35 |
| | Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke | Art. 64 | 37 |
| IV | Erschliessungsordnung | | 38 |
| 1. | Allgemeines | | 38 |
| | Erschliessungsprogramm | Art. 65 | 38 |
| | Erschliessungsreglemente | Art. 66 | 38 |
| 2. | Projektierung und Bewilligung | | 39 |
| | Generelle Projekte und Bauprojekte | Art. 67 | 39 |
| 3. | Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung | | 39 |
| | Öffentliche Erschliessungsanlagen | | 39 |
| | Ausführung | Art. 68 | 39 |
| | Betrieb, Unterhalt und Erneuerung | Art. 69 | 40 |
| | Schneeräumung | Art. 70 | 40 |
| | Private Erschliessungsanlagen | | 40 |
| | Allgemeines | Art. 71 | 40 |
| | Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung | Art. 72 | 40 |
| | Übernahme durch die Gemeinde | Art. 73 | 41 |

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 74

42

Rechtsmittel

Art. 75

42

Inkrafttreten

Art. 76

42

Anhang

43

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Verfügbarkeit von neu einzuzonenden Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen öffnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

- 1 Die Gemeinde unterstützt private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, der vorbildliche Umgang mit Natur und Landschaft, eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung oder die Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte erfüllt werden.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußerten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Behördenorganisation

1. Baubehörde

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.¹
- 3 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Bau- und Planungskommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen den Betroffenen geregelt.¹
- 4 Die Baubehörde kann zur Vorbereitung wichtiger Bau- und Planungsvorhaben weitere Personen in die Baukommission wählen.¹

2. Bau- und Planungskommission

- 1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus 3 ordentlichen Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an, die übrigen Mitglieder und die Stellvertreter werden von der Gemeindeversammlung gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei ordentliche Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

3. Gestaltungsberatung

Art. 7

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde zieht den Gestaltungsberater für die Information und Beratung von Bauherrn und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten in der Dorfzone, der Erhaltungszone sowie bei Areal- und Quartierplanungen und bei Ermessensentscheiden wie Ausnützungsbonus etc. bei.
- 3 In der Wohnzone kann die Baubehörde die Gestaltungsberatung beiziehen.
- 4 Die Kosten der Gestaltungsberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 8

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Areal- und Quartierplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Bauweise

Regelbauweise

Art. 9

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe).
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der IVHB bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 17 des vorliegenden Baugesetzes.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Areal- und Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden und bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Dachneigung, die Dachaufbauten und die Dacheinschnitte können nach ortsbaulichen und architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 3. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 4. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der traufseitigen Fassaden- und Gesamthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden. Diese Veränderung darf aber im max. 1 m betragen. Ein Anspruch darauf besteht nicht.
 5. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 15 % erhöht werden.

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel III einzuhalten.

- 1 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt
- 2 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt
- 3 Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.
- 4 Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind nach Regelung des Schadenfalles mit der kantonalen Gebäudeversicherungs-Anstalt innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

- 1 Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens 3 an sich selbstständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden.
- 2 Bei halboffener Bauweise gelten innerhalb der Häuserreihen sinngemäss die Vorschriften über die geschlossene Bauweise. Gegen aussen gilt jede Reihe in Bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.
- 3 Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbstständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

Zonenschema¹

| Zone | Dorfzone DA | Wohnzone W 1 | Wohnzone W 2 | Wohnzone W 3 | Wohn-Gewerbezone WG 3 | Gewerbezone G | Sportzone SP | Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen | Zone für Windenergieanlagen |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Ausnutzungsziffer (AZ) | 1.1 | 0.55 | 0.65 | 0.85 | 0.85 ¹⁾ | - | | | - |
| Gesamthöhe | 13.50 | 7.50 | 12.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 7.50 | | .. 5) |
| Grenzabstand ³⁾ klein ⁴⁾ | 2.50 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | | 2.50 |
| gross ⁴⁾ | 2.50 | 5.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 3.00 | 3.00 | | 2.50 |
| Gebäudelänge | 25.00 | 20.00 | 25.00 | 30.00 | 30.00 ¹⁾ | 80.00 | 20.00 | | - |
| Emissionen | mässig störend | nicht störend | nicht störend | nicht störend | mässig störend | mässig störend | mässig störend | nicht störend | mässig störend |
| Lärmempfindlichkeitsstufe ES ²⁾ | III | II | II | II | III | III | III | II/III | III |

1) Für reine Gewerbebauten in der Wohn-/Gewerbezone gilt eine AZ von 0.95 und eine Gebäudelänge von 40 m.
2) In den nicht aufgeführten Zonen der Grundnutzung gilt Empfindlichkeitsstufe III
3) Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. (Definition siehe Art. 19)
4) Der grössere Grenzabstand ist in der Regel vor der Hauptfassade oder der gegen Süden gerichteten Fassade anzuwenden. Auf den anderen drei Seiten gilt der kleine Grenzabstand.
5) Die max. Nabenhöhe beträgt max. 105 m, die Länge des Rotorblattes beträgt max. 50 m.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

b) Begriffe und Messweisen

Ausnutzungsziffer

Art. 14

- 1 Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der Summe anrechenbaren Geschossfläche (aGF) der Gebäude zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = aGF/aGSF$$

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller Hauptnutzflächen (HNF) gemäss SIA Norm 416. Verkehrsflächen (VF), Konstruktionsflächen (KF) und Nebennutzflächen (NNF) gemäss SIA Norm 416 sind anzurechnen, sofern sie über dem massgebenden Terrain oder weniger als 1.60 m unter dem massgebenden Terrain liegen.
- 3 Nicht angerechnet werden:
- Funktionsflächen (FF) gemäss SIA Norm 416;
 - Flächen, deren lichte Höhe unter 1.60 m liegt;
 - Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrümpfe, Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleinställe und dgl.
- 4 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.
- 5 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 6 Bei Abarzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonen-gemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 7 Wird die zulässige AZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 20 % unterschritten, ist das Gebäude auf dem Grundstück so zu platzieren, dass auch die verbleibende AZ sinnvoll genutzt werden kann.
- 8 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

- 1 Die Gesamthöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 3.00 m.
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.
- 4 Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäuelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei halboffener Bauweise darf die Gesamtlänge einer baulichen Einheit (Reihenhaus) die jeweils zulässige Gebäuelänge gemäss Zonenschema um max. 15 m übertreffen. Bei geschlossener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäuelänge.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten sind frei.

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

- 1 Kleinbauten und Anbauten
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.20 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40 m²
 - maximale Gebäuelänge: 7.00 m
- 2 Unterniveaubauten
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.70 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.50 m
- 3 Vorspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten
 - maximal zulässiges Mass: 1.50 m

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

5 Dachaufbauten

- maximal zulässige Höhe:
0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (First)

6 Attikageschosse

- Minimal notwendiger Versatz a: 3.0 m; bei zwei ganzen Fassaden

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzone

Art. 18

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sowie die Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 In der Dorfzone sollen der herkömmliche Charakter des Dorfbildes und der Platz- und Gassenbilder erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.
- 3 Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Stellung, Proportionen, Gestaltung, Fenstergrösse, Neigung und Firstrichtung des Daches, Gesamthöhen, Material und Farbgebung dem ortsbaulichen Charakter anzupassen.
- 4 Bei Umbauten, Erneuerungen, Zweckänderungen und Ersatz bestehender Hauptbauten gilt das vorhandene Bauvolumen als Beurteilungsgrundlage. Die Baubehörde kann Änderungen am Bauvolumen ohne Rücksicht auf die Grenzabstände und die Geschosszahl gestatten, wenn die benachbarten Bauvolumen einen ähnlichen Umfang aufweisen, die ortsbauliche Situation eine Änderung erlaubt und die Regeln in Absatz 2 eingehalten werden. Die bestehenden Gesamthöhen dürfen nicht erhöht werden, wenn sie die für Neubauten geltenden Masse bereits überschreiten.¹
- 5 Für neue Hauptbauten auf nicht mit Hauptbauten genutzten Flächen gelten die Masse am Zonenschema.
- 6 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen sowie Nutzungen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.
- 7 Bauvorhaben in der Dorfzone sind der Baubehörde vor Beginn der Projektierung mitzuteilen. Diese Anzeigepflicht gilt als Teil des Baubewilligungsverfahrens. Die Baubehörde entscheidet nach Rücksprache mit dem Gestaltungsberater über die notwendigen Auflagen und Randbedingungen, die bei der Ausarbeitung des Projektes zu beachten sind.

Wohnzone

Art. 19

- 1 Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind im Rahmen der Emissionsbestimmungen zulässig.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten und insbesondere für Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Gross- und Kleintierställe, ausgenommen Hasenställe und dergleichen, sind nicht gestattet.
- 2 Die Zweckbestimmung bei reinen Gewerbebauten ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Gewerbebezonen

- 1 Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit unerlässlich ist.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

- 1 Die Sportzone ist bestimmt für offene Sportanlagen (Tennisplätze, Spielwiese, u.ä.) und den dazugehörigen Nebenanlagen und Bauten (Werk- und Einstellräume, Umkleide-, Sanitär- und Aufenthaltsräume, Parkplätze).

- 1 Die Schrebergartenzone umfasst das für Pflanzgärten geeignete und zu erhaltende Land.
- 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch die Baubehörde genehmigt wird. In der Gartenordnung können Gartenhäuschen bis maximal 2.20 m Höhe, 1.50 m Breite und 1.50 m Tiefe als zulässig erklärt werden.
- 3 Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung entsprechen, werden im vereinfachten Verfahren bewilligt. Für andere Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

- 1 Die Zone für Windenergieanlagen ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen für die Erzeugung von Windenergie mittels Windkraftanlagen bestimmt.
- 2 Es können nur Bauten und Anlagen, die unmittelbar mit dem Betrieb verbunden sind, bewilligt werden. Für Informationszwecke ist das Erstellen von Tafeln sowie Kleinbauten oder Unterständen bis max. 20 m² erlaubt.
- 3 Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen betreffend Gestaltung und Anordnung der Bauten und Anlage im Baubewilligungsverfahren.
- 4 Die Anlage weist Pilotcharakter auf; bei einer Erneuerung der Anlage und gleichzeitigem Vorliegen eines Projektes zu Gunsten von Gewässerrevitalisierungen von ausgewiesenem öffentlichem Interesse kann keine Besitzstandsgarantie für die Anlage geltend gemacht werden.

B. Schutzzonen¹

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

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

² Streichung durch Art. 107 Abs. 3 KRG vom 1. April 2019; Art. 37a KRG ist unmittelbar anwendbar.

Erneuerungen bzw. Umnutzung von bestehenden Bauten sind unter Einhaltung der nachfolgenden ergänzenden Bestimmungen zulässig:

1. Allgemeines:

Die Kosten der Gestaltungsberatung gehen zu Lasten der Baugesuchsteller.

Die Errichtung von untergeordneten Anbauten (Nebennutzungen) bis 5.0 m³ pro Gebäude kann unter grösstmöglicher Sorgfalt und im Interesse der Erhaltung der historischen Bausubstanz bewilligt werden.

Für bestehende Wohnbauten (ohne Aussenplätze) und neu geschaffene Wohnbauten kann die Errichtung eines Aussensitzplatzes im Umfang von maximal von 5.0 m² pro Objekt bewilligt werden. Bedingung ist, dass sie sich bezüglich Gestaltung und Materialisierung vorzüglich in das gewachsene Terrain und das bestehende Bauegefüge einordnen.

Sonnenkollektoren sind so zu dimensionieren und anzuordnen, dass eine möglichst unaufdringliche Erscheinung gewährleistet ist.

2. Wohnbauten:

Bestehende, historische Wohnbauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Störende, neuzeitliche Eingriffe sind zu beseitigen.

3. Ökonomiebauten:

Das äussere Erscheinungsbild der bestehenden, traditionellen Ökonomiegebäude (Stallscheunen) ist möglichst unverändert zu erhalten.

Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist in der Regel nur innerhalb des bestehenden Heuraumes zulässig.

Der Stallteil soll in seiner heutigen Form erhalten bleiben und im wesentlichen als Lager- und Nebenraum, WC, Zugänge und dgl. genutzt werden.

Für bauliche Eingriffe, welche im Zusammenhang mit der Umnutzung der Heuräume zu Wohnzwecken stehen, gelten folgende Grundsätze und nachfolgende erläuternde Gestaltungsskizzen:

- Die bestehenden Zugänge (Heuraumtore und Stalleingänge) sind zu erhalten. Es dürfen keine neue Zugänge, die nach aussen in Erscheinung treten, erstellt werden.
- Pro Objekt (Heuraum) ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach Aussen soll dieser schlicht in der Regel als Stahlkamin in Erscheinung treten.
- Wärmetechnische Massnahmen, wie z. B. der Einbau von Dichtungsebenen, Dämmschichten, Fenstern, Fensterläden, Türen inkl. der dazu erforderlichen Unterkonstruktionen, haben auf den Innenseiten der bestehenden Umfassungsflächen (Heuraumboden, Dachunterseite, Rundholzwände) zu erfolgen.

- Die neuen Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstrickes in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 8% der anrechenbaren Gebäudefläche des jeweiligen Heuraumes umfassen.
- Neue Öffnungen im Rundholzstrick sind in traditioneller Art auszubilden (Ausbrüche auf bestehende Balkenlagen abgestimmt mit seitlichem Stützpfosten).
- Bei Erneuerungen der Dacheindeckung ist der charakteristische Dachaufbau (Konstruktion, Material, schlanke Dachrandabschlüsse) wiederherzustellen. Das anfallende Regenwasser darf über Dachrinnen und Speier abgeführt werden (keine Fallrohre).

4. Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht

Für die landwirtschaftlichen Umschwungsflächen gemäss Generellem Gestaltungsplan gilt eine Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht. Diese ist von den Grundeigentümern in der Erhaltungszone zu erfüllen und ist im Grundbuch anmerken zu lassen. Dritte haben die Pflege ihres Landes zu dulden, sofern sie es nicht selber bewirtschaften oder bewirtschaften lassen.

Werden die Bewirtschaftungs- und Pflegeverpflichtungen nicht erfüllt, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf Kosten der Säumigen ausführen. Können die Kosten von den Säumigen nicht eingefordert werden, sind diese Bewirtschaftungs- und Pflegekosten von den übrigen Grundeigentümern entsprechend ihrer Vorteilsnutzung in der jeweiligen Erhaltungszone einzufordern.

- 1 Die Abbauzone bezeichnet die für Materialentnahmen (Kiesgruben, Steinbrüche etc.) bestimmten Flächen.
- 2 Die Abbauf Flächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung herzustellen (mit unverschmutztem Material aufzufüllen), zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Er kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialentnahme erforderlich sind.
- 3 Für Abbauvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

C. Weitere Zonen¹

- 1 Die Materialaufbereitungszone ist bestimmt für Bauten, Anlagen und die Zwischenlagerung von Materialien im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von Kies, der Aufbereitung von Heissmischgut und Beton, der Wiederaufbereitung von Abbruchmaterialien wie Beton, Mörtel, Belag und anderer wiederverwendbarer Materialien. In der Materialaufbereitungszone dürfen keine Materialien dauernd abgelagert werden.
- 2 Die Erstellung von Wohnungen ist nicht gestattet. Büro- und Ausstellungsräume sowie Aufenthaltsräume für Personal und WC-Anlagen sind zulässig, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen.¹
- 3 Die Materialaufbereitungsflächen sind nach Abschluss der Nutzung für die Materialaufbereitung im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten und zu rekultivieren. Der Abschluss der Nutzung ist in der Regel gegeben, wenn benachbarte Abbaugebiete geschlossen werden. Der Gemeindevorstand trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Er kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für Materialaufbereitungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

Lagerzone

Art. 28

- 1 Die Lagerzone A ist für die Zwischenlagerung von Holz bestimmt. Die Lagerung anderer Materialien ist nicht zulässig.
- 2 Die Lagerzone B ist nur für die Zwischenlagerung verschiedener Materialien und Fahrzeuge bestimmt.

Kompostierzone

Art. 29

- 1 Die Kompostierzone ist bestimmt für den Kompostierplatz. Die Verarbeitung und Lagerung anderer Materialien ist nicht zulässig.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsbereiche

Schutzbereich

Art. 30

- 1 Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan das Schloss- und Kirchenareal mit vollständig geschützter Bausubstanz. Dazu gehören insbesondere die Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Zugänge, Mauern, Gärten und Bepflanzungen.
- 2 Im Schutzbereich gelegene Bauten, Anlagen und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und Aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- 3 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege bei.
- 4 Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

Erhaltungs- und Erneuerungsbereich

Art. 31

- 1 Als Erhaltungs- und Erneuerungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan den Dorfkern mit den angrenzenden Gebieten „Süesswingel“ und „Usserdorf“, in welchen die möglichen Umbau- und Umnutzungskapazitäten aus Gründen der Siedlungsgestaltung und des Ortsbildschutzes eine koordinierte Gesamtbetrachtung erfordern.¹
- 2 Im Erhaltungs- und Erneuerungsbereich sind die vorhandenen räumlichen, architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten zu wahren. Die notwendigen Massnahmen sind in ortsbaulich sinnvoll abgegrenzten Arealplänen oder Quartierplänen festzulegen.
- 3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten; gegebenfalls kann die Baubehörde die kantonale Denkmalpflege beziehen.¹
- 4 Neubauten, wesentliche Umbauten, Zweckänderungen und Abbrüche dürfen nur aufgrund genehmigter Quartiergestaltungspläne bewilligt werden.

Gestaltungsbereich Bahnhofstrasse Nord

Art. 32

- 1 Im Gestaltungsbereich Bahnhofstrasse Nord kann die Baubehörde auch Abweichungen der Dachneigung, Flachdächer und Attikageschosse eingeschlossen, zulassen. Bei nachhaltiger Bauweise, wie Minergie-P-Standard, kann ein zusätz-

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

liches Attikageschoss bewilligt werden, wobei die Reduktion der Gesamthöhe für Flachdachbauten gemäss Art. 15 Abs. 2 entfällt. Die für das Attikageschoss erforderliche anrechenbare Geschossfläche kann der Gemeindevorstand abweichend zur Regelbauweise als Ausnützungsbonus bewilligen.

Bereich ‚Gestaltung Ortsdurchfahrt‘

Art. 33

- 1 Innerhalb des Bereiches ‚Gestaltung Ortsdurchfahrt‘ ist der Strassenraum einschliesslich angrenzende Bauten und Vorplätze sowie angrenzender Dorfplatz nach einem Konzept zu gestalten und aufzuwerten.
- 2 Das Konzept wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erarbeitet. Die Konzeptarbeiten sowie deren Umsetzung im Rahmen von Projekten sind durch die Gestaltungsberatung und/oder Fachberater zu begleiten. Die Ausarbeitung des Konzeptes hat im Rahmen von den einzelnen Baugesuchen zu erfolgen.

Freihaltebereich

Art. 34

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Flächen, welche der Gliederung der Siedlung, der Schaffung oder Erhaltung von Sichten, Freiflächen und Gartenanlagen dienen.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen mit Ausnahme von eingeschossigen An- und Kleinbauten keine Hochbauten erstellt werden.¹

B. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bausubstanz

Art. 35

- 1 Für die im Generellen Gestaltungsplan speziell bezeichneten Bauten, Bauteile und Anlagen gilt:
 - Geschützte Bauten und Anlagen müssen unterhalten werden und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernert werden. Bei Erneuerung oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Die Baubehörde legt zusammen mit der Gestaltungsberatung sowie der kantonalen Denkmalpflege die Erhaltungsanordnung im einzelnen fest.¹
 - Bei erhaltenswerten Bauten, Bauteilen wie zu erhaltenden Baufluchten, zu erhaltenden Einfriedungen sind die bedeutenden Konstruktionsformen und die strukturellen Elemente zu erhalten. Die Baubehörde erlässt im Rahmen von

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

Quartierplänen oder im Baubewilligungsverfahren aufgrund von Detailabklärungen die notwendigen Massnahmen. Bei positiver Gestaltungsberatung kann die Baubehörde auch Abweichungen zu lassen.

- Zu erhaltende Baufluchten sind bei Neu- und Umbauten zwingend einzuhalten.¹

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt werden.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 37

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen etc., bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde oder von ihr beauftragte Dritte können den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften resp. die separat abgeschlossenen Konzessionsvereinbarungen. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

5. Folgeplanungen

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht

Art. 40

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

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 41¹

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung (siehe Anhang).

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 42

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 41 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche und die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
- 2 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

¹ Umformulierung durch Art. 50 KRVO vom 1. April 2019

- 1 Die Baubehörde bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellten Bauvorhaben (siehe Anhang). Diese anzeigepflichtigen Bauvorhaben werden im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation und Telefon;
 4. Bezüglich dem Elektroanschluss und allfälliger Rücklieferungen ins Energieversorgungsnetz sind vor Baueingabe mit der KHR-Abteilung TV unter Angabe der voraussichtlich zu installierenden elektrischen Leistung der Anschluss, der Hauseinführungspunkt sowie die technischen Rahmenbedingungen zu bestimmen. Dem Baugesuch ist ein entsprechender Katasterplan in der Regel 1:500 beizulegen;
 5. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB wie projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses, Zweckbestimmung der Räume;
 6. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden neuen Terrains bis zur Grenze sowie mit Strassenhöhen;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA Norm 416 und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;

¹ Umformulierung durch Art. 50 KRVO vom 1. April 2019

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. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 5 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).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 45

- 1 Hauptnutzflächen gemäss SIA Norm 416 müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe über den Erdboden hinausragen.
- 2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Vorkehrungen bei Bauarbeiten

Art. 46

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

- 1 Siloballen sind ausserhalb der Vegetationszeit grundsätzlich in der Umgebung des Betriebszentrums oder eines Betriebsgebäudes zu lagern. Sie dürfen weder auf offenem Feld, noch im Wald, noch entlang von öffentlichen Verkehrsanlagen und nur unter Berücksichtigung der baupolizeilichen Vorschriften in unmittelbarer Nähe von Wohnsiedlungen deponiert werden, ausser es liegt eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vor und es stehen keine öffentlichen Interessen entgegen.
- 2 Siloballen sind angemessen und in geeigneter Weise gegen Wildschäden und dgl. zu schützen.
- 3 Eine dauerhafte Anhäufung von Rundballensilagen (mehr als 6 Monate), die in Ausmass und Funktion einer Hochsilo- oder Fahrsiloplanlage gleichkommen, ist bewilligungspflichtig.
- 4 Bei dem vorübergehenden, beziehungsweise kurzfristigen Abstellen von Rundballensilagen (weniger als 6 Monate), sind die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer- und Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) einzuhalten.

3. Gestaltung

- 1 Grelle und fluoreszierende Farbtöne sind nicht erlaubt.

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Bei geneigten Dächern, die unmittelbar am Strassenrand liegen, sind Schneefänge anzubringen. Folgende Dacheindeckungen gelten als ortsüblich: Dachziegel aus Ton und Beton, Faserzementplatten, Dachplatten aus Metall, Metaldächer aus Falz- oder Profilblechen. In der Dorfzone sind mit Ausnahme von Dachplatten aus Metall dieselben Dacheindeckungen erlaubt.¹
- 2 In der Dorfzone sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 35 % bis 100 % zulässig. Andere Dachformen sind zulässig für An-, Klein- und Unterniveaubauten sowie für mehrgeschossige Anbauten bis 10 m² pro Geschoss. Zudem sind andere Dachformen für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten, soweit betriebliche Gründe dies bedingen, zulässig.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

- 3 In der Wohnzone und in der Wohn-Gewerbezone sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25% bis 100% zulässig. Andere Dachformen sind zulässig für An-, Klein- und Unterniveaubauten sowie für untergeordnete angebaute mehrgeschossige Gebäudeteile bis 10 m² pro Geschoss. Zudem sind andere Dachformen für gewerbliche Bauten, soweit betriebliche Gründe dies bedingen, zulässig.
- 4 Dachaufbauten, ausgenommen in der Dorfzone, dürfen nicht breiter als 3.00 m sein. Werden zwei und mehr Aufbauten erstellt, so dürfen sie insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Trauflänge betragen.
- 5 Dachaufbauten in der Dorfzone dürfen nicht breiter als 1.50 m sein. Werden zwei und mehr Aufbauten erstellt, so dürfen sie insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Trauflänge betragen. Bei positiver Gestaltungsberatung kann die Baubehörde Abweichungen bis zu einer Breite von 3.00 m erlauben.¹
- 6 Dacheinschnitte in der Dorfzone dürfen im Orts-, Platz- und Gassenbild nicht störend in Erscheinung treten. Ihre Bodenfläche darf einen Zehntel der entsprechenden Dachfläche nicht überschreiten. Pro Gebäude darf sie jedoch nicht mehr als 6 m² betragen.
- 7 In der Dorfzone beträgt der Dachvorsprung in der Regel 0 - 50 cm.¹

Energieanlagen, Kleinwindanlagen

Art. 50

- 1 Solaranlagen haben sich grundsätzlich an die allgemeinen Vorschriften über die Bauästhetik und Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu halten, wobei dem energiepolitischen Anliegen eines bestmöglichen Energiewirkungsgrades bei einer zusätzlichen Gebäudesanierung in der Interessenabwägung besonderes Gewicht beizumessen ist.
- 2 Im Hinblick auf die im Einzelfall vorzunehmende Interessenabwägung und gestalterische Beurteilung erlässt die Baubehörde eine Wegleitung.
- 3 Windenergieanlagen zur Produktion von Strom für den eigenen häuslichen oder betrieblichen Energiebedarf können ohne vorgängige Durchführung einer Nutzungsplanung direkt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens resp. Bewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen beurteilt werden. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach den allgemeinen Bau-, Zonen- und Umweltschutzvorschriften.
- 4 Das Verfahren von Windenergieanlagen zur kommerziellen Stromproduktion richten sich nach Art. 24 BauG.
- 5 Die Baubehörde zieht externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 51

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 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. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum; die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen auf deren Kosten anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 52

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen, Aufschüttungen, Blockmauern sowie Stütz- und Futtermauern sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen resp. bewachsen zu lassen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie Wandmauern und hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 53

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

Antennen

Art. 54

- 1 In allen Bauzonen dürfen Antennen und Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen nur bei vorzüglicher Einordnung bewilligt werden. Die Baubehörde zieht in der Dorfzone den Bauberater bei.

Lagerplätze

Art. 55

- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in den dafür bestimmten Zonen sowie in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten

Art. 56

- 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 Bei Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss bei Neubauten das Garagentor mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse in der Dorfzone oder bei grösseren gemeinschaftlichen Parkieranlagen, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten. Dabei kann die Baubehörde betriebliche wie verkehrstechnische Anordnungen (elektronische Türöffnungssystem oder seitliche Kurzparkierungen) verlangen, damit durch die Benützung der Anlage der öffentliche Raum nicht über Gebühr beansprucht wird.
- 3 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 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.
- 5 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in angemessener Distanz zum Bauobjekt auf privatem Boden, grundbuchlich gesicherte und während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
 1. Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 125 m² anrechenbare Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze; bei Mehrfamilienhäusern ist pro 8 Pflichtparkplätze mindestens 1 Besucherparkplatz bereitzustellen, von letzterem ausgenommen ist die Dorfzone¹
 2. Bürobauten 1 Platz pro 55 m² anrechenbare Hauptnutzfläche
 3. Gewerbebauten 1 Platz pro 80 m² anrechenbare Hauptnutzfläche
 4. Verkaufslokale 1 Platz pro 55 m² Ladenfläche
 5. Pensionen 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 6. Restaurants 1 Platz pro 17 m² Restaurationsfläche (ohne Terrasse und Speisesäle).
 7. Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei er die VSS-Normen bezieht.
- 3 Die Baubehörde kann in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es geänderte Verhältnisse erfordern.

b) Einschränkungen

Art. 58

- 1 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dgl. dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

c) Ersatzabgabe

Art. 59

- 1 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise am Tage der Geneh-

¹ Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

migung dieses Baugesetzes. Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

- 3 Schafft der Grundeigentümer zu einem späteren Zeitpunkt eigene Parkierungsmöglichkeiten, so wird die Ersatzabgabe abzüglich eines Zehntels der geleisteten Ersatzabgabe für jedes begonnene Jahr zurückerstattet.
- 4 Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen.

Strassen- und Hausnamen

Art. 60

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Werkleitungen

Art. 61

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Abwässer

Art. 62

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

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 63

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.

- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben die bestehenden Konzessionsverträge.

- 1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Molok, sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen. Verursachen diese jedoch unzumutbare Mehrkosten so sind diese von den Verursachern zu tragen.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 65

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird von der Bau- und Planungskommission erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Erschliessungsreglemente

Art. 66

- 1 Die Erschliessungsreglemente sowie allfällige Abmachungen mit Dritten regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionsierten Trägerschaften oder Privaten oder übertragen sind. Diese legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip und allfällige Abmachungen mit Dritten (Konzessionsvereinbarungen) zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.

- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 67

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung, der Kabelfernsehanlage und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung

Art. 68

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 69

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

Schneeräumung

Art. 70

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Gebäuden, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde in Stand gestellt oder vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 71

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 72

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 73

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 74

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

Rechtsmittel

Art. 75

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten

Art. 76

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 1. Juli 1997 sowie die Ergänzungen vom 16. November 1999 und 19. August 2003 als aufgehoben.

Anhang

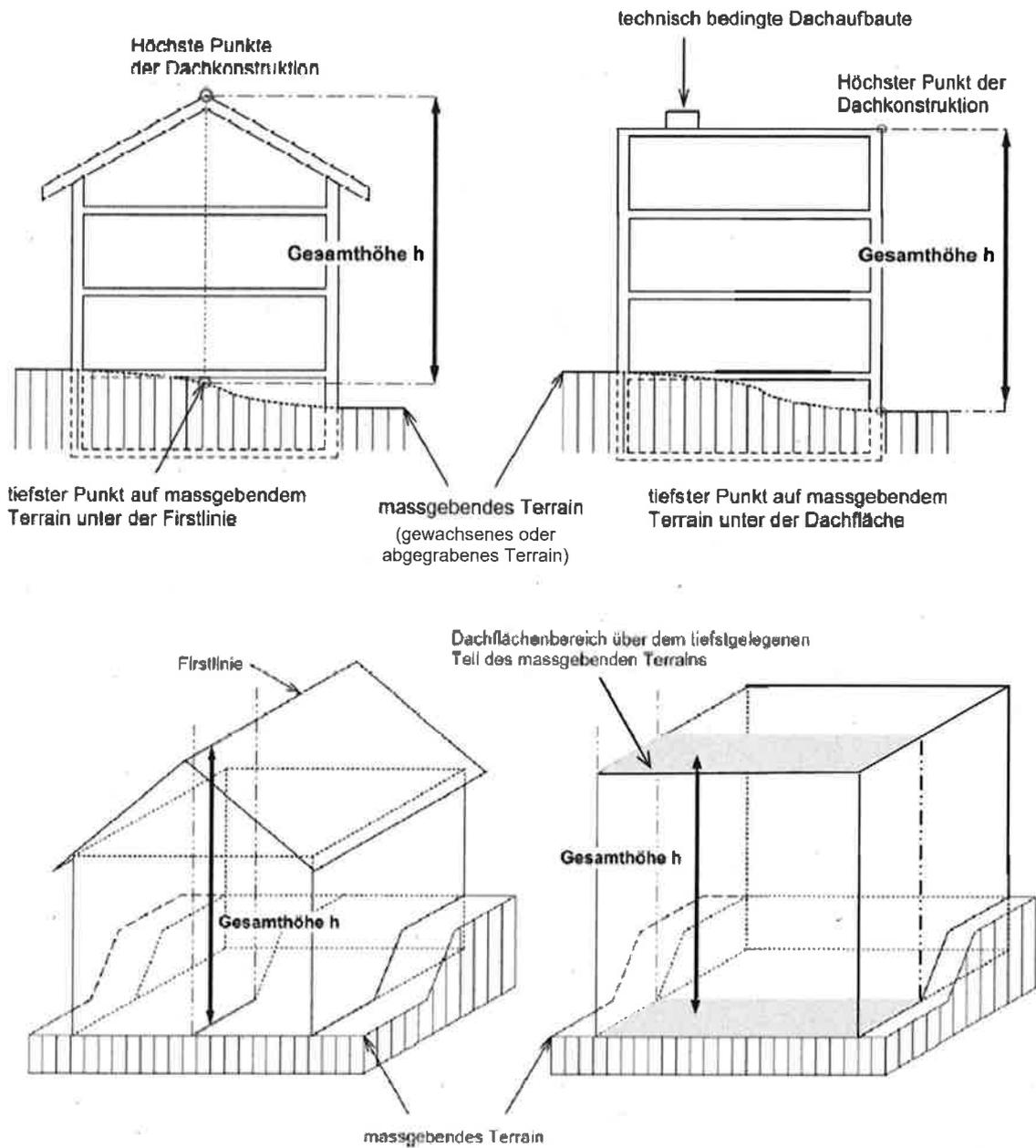
Die Baubehörde beschloss an der Sitzung vom 26. 10 2010 nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu unterstellen:

3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis zu 4.0 m²;
9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
16. nach dem Stand der Technik reflexionsarme Solaranlagen an Fassaden mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen ²
17. Terrainveränderungen bis zu 1.0 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³;
18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
20. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² anrechenbare Gebäudefläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;

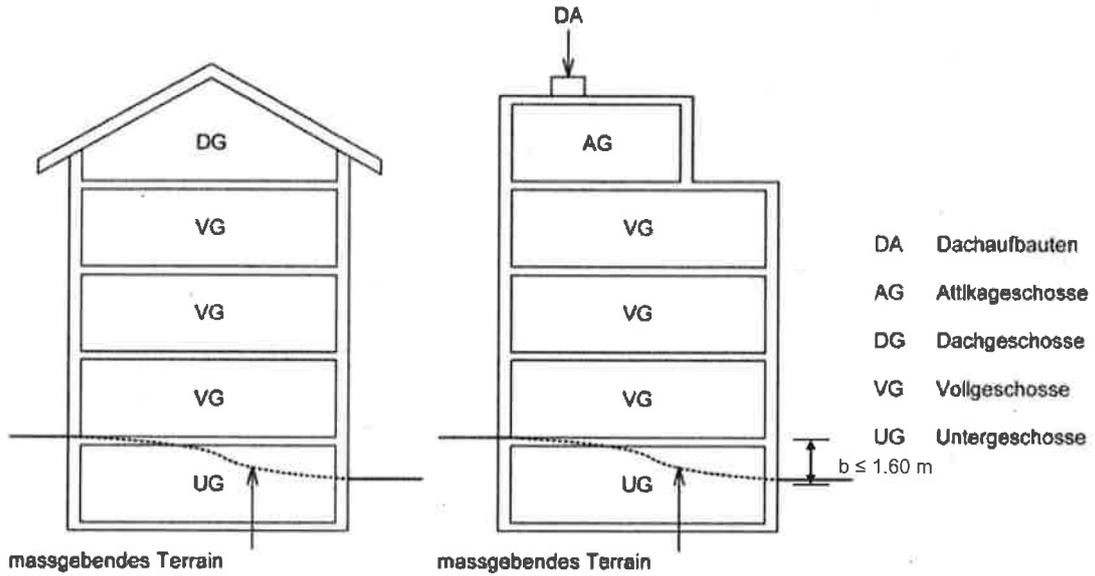
¹ Umformulierung durch Art. 40 und 50 KRVO vom 1. April 2019

² Genehmigt durch RB Nr. 842 vom 26. September 2017

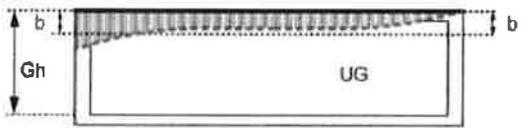
Gesamthöhe (Art. 15)



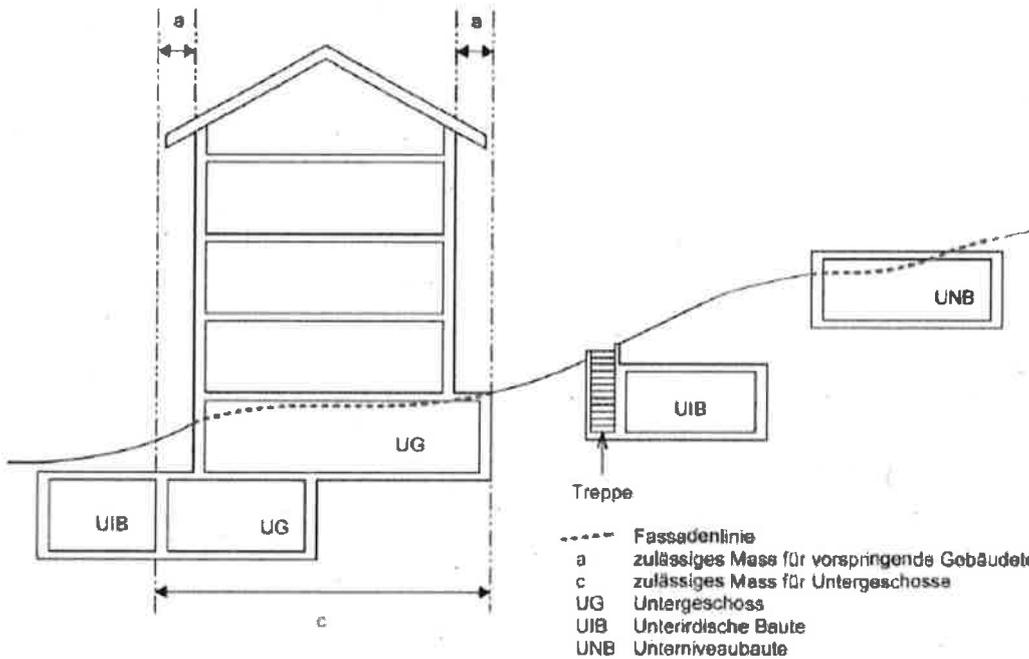
Geschosse (Art. 17)



- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

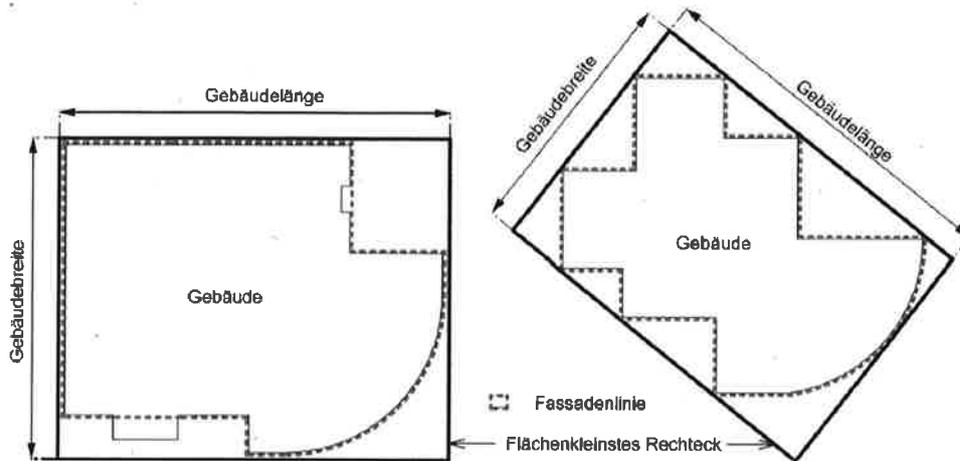


- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UG Untergeschoss
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
- Gh Geschosshöhe



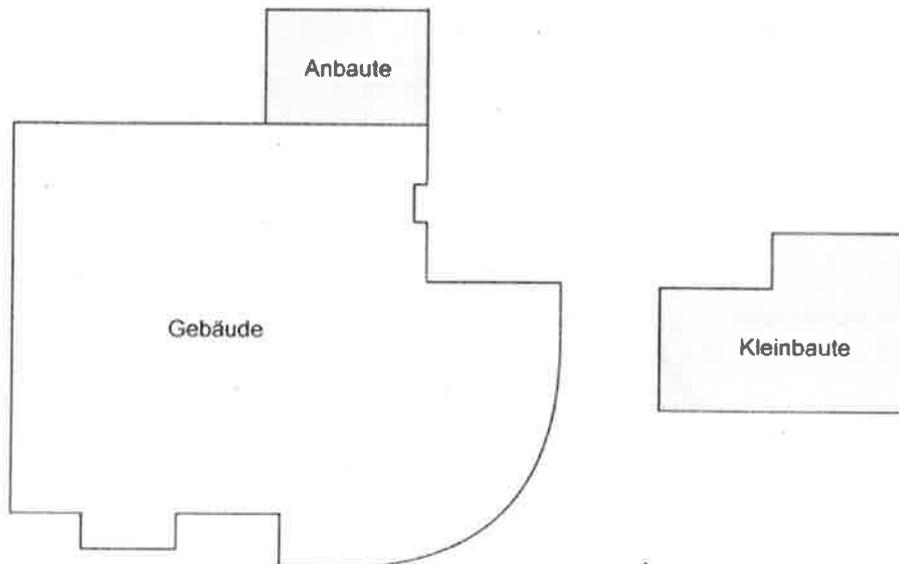
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute
- UNB Unterniveaubaute

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain
Gebäuelänge (Art. 16)



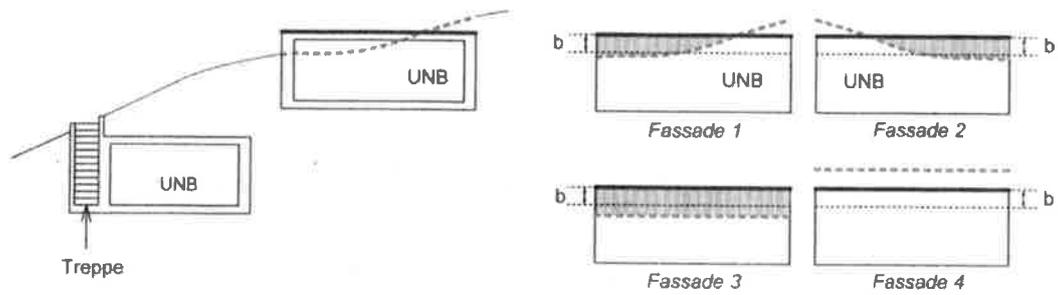
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

An- und Kleinbauten (Art. 17)



- An- und Kleinbauten:
- max. Gesamthöhe: 4.20 m
 - max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 - max. Gebäuelänge: 7.0 m

Unterniveaubauten (Art. 17)

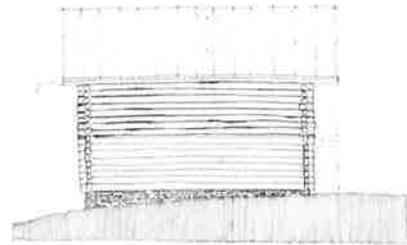
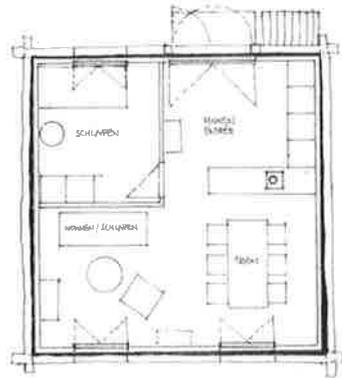
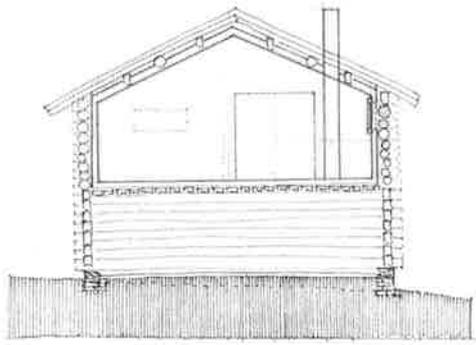


- b = zulässiges Durchschnitmsmass für das Herausragen des Unterniveaubgebäudes
 f = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber herausragenden Decke des Unterniveaubgebäudes
UNB = Unterniveaubauten
..... = Fassadenlinie

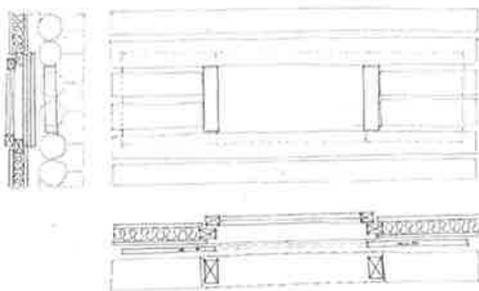
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Erhaltungszone Batänja / Herenberg (Art. 25)

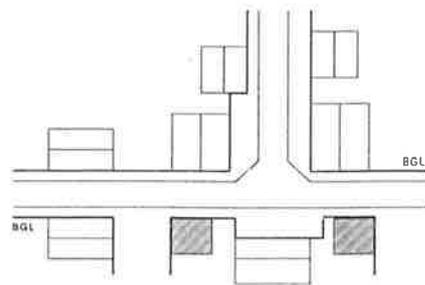
Erläuternde Gestaltungsskizzen



Wand-Fenster-Detail



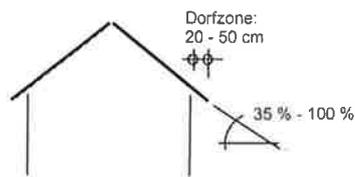
Baugestaltungslinie (Art. 36)



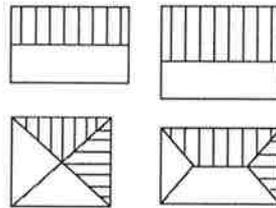
BGL Baugestaltungslinie
Bauten sind auf die BGL zu stellen

Dächer (Art. 49)

DACHGESTALTUNG



DACHFORMEN



DACHAUFBAUTEN

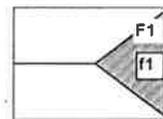
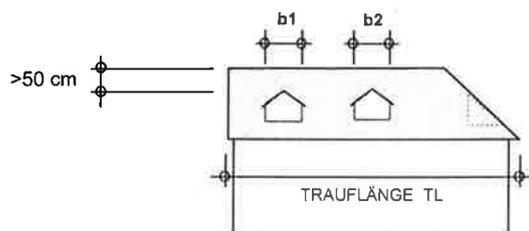
b1, b2 max. 3,00 m
b1 + b2 max. TL / 3

DACHEINBAUTEN

DACHAUFBAUTEN DACHZONE

b1, b2 max. 1,50 m
b1 + b2 max. TL / 4

DACHEINBAUTEN



f 1: Grundfläche max. F1 / 10
Pro Gebäude alle f max. 6 m²

Anhang 3: Stichwortverzeichnis
Anhang 4: Abkürzungen