



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Maladers**

## **Baugesetz**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 30. November 2017  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 615 vom 14. August 2018

Letzte Änderung:  
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2019  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 744 vom 15. Oktober 2019



# Inhalt

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>6</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
	Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit	Art. 4	6
	Grundlagen	Art. 5	8
	Förderung	Art. 6	8
	1. Baubehörde	Art. 7	8
	2. Baukommission	Art. 8	8
	3. Bauberatung	Art. 9	8
<b>II</b>	<b>Richtplanung</b>		<b>9</b>
	Kommunaler Richtplan	Art. 10	9
<b>III</b>	<b>Grundordnung</b>		<b>9</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>9</b>
	Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 11	9
<b>2.</b>	<b>Zonenplan</b>		<b>10</b>
	<b>A. Bauzonen</b>		<b>10</b>
	<b>Regelbauweise</b>		<b>10</b>
	Grundsatz	Art. 12	10
	Bauweise	Art. 13	10
	Hofstattrecht	Art. 14	11
	Zonenschema	Art. 15	11
	Ausnützungsziffer	Art. 16	12
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 17	12
	Fassadenhöhe	Art. 18	13
	Gebäudelänge	Art. 19	13
	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 20	13
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 21	14
	<b>Zonenvorschriften</b>		<b>14</b>
	Dorfkernzone	Art. 22	14
	Dorfzone und Dorferweiterungszone	Art. 23	14
	Wohnzone	Art. 24	15
	Gewerbe- und Wohnzone	Art. 25	15
	Lagerzone	Art. 26	15
	Parkierungszone	Art. 27	15
	<b>B. Schutzzonen</b>		<b>15</b>
	Gewässerraumzone	Art. 28	15
	Trockenstandortzone	Art. 28a	16
	<b>C. Weitere Zonen</b>		<b>16</b>
	Kiesabbauzone	Art. 29	16
	Materialablagerungszone	Art. 30	16
<b>3.</b>	<b>Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>17</b>
	<b>A. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum</b>		<b>17</b>
	Geschützte Bauten	Art. 31	17

Ortsbildschutzbereich	Art. 32	17
Zu erhaltende Kultur- und Naturobjekte, Hecken und Feldgehölze	Art. 33	17
Baugestaltungslinien	Art. 34	18
<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>18</b>
<b>A. Erschliessungsanlagen</b>		<b>18</b>
1. Allgemeines	Art. 35	18
2. Erschliessungsstrassen	Art. 36	18
3. Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 37	19
4. Langsamverkehr	Art. 38	19
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 39	19
<b>5. Folgeplanungen</b>		<b>19</b>
Folgeplanung	Art. 40	19
<b>IV Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>20</b>
<b>1. Formelles Baurecht</b>		<b>20</b>
Baubewilligungspflicht	Art. 41	20
Baugesuch	Art. 42	20
Revers	Art. 43	22
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>23</b>
Wohnhygiene	Art. 44	23
Bauarbeiten	Art. 45	23
<b>3. Gestaltung</b>		<b>23</b>
Architektur	Art. 46	23
Dächer und Dachaufbauten	Art. 47	23
Solaranlagen	Art. 48	24
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 49	24
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 50	25
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 51	25
Antennen	Art. 52	25
Lagerplätze	Art. 53	25
Siloballen	Art. 54	25
<b>4. Verkehr</b>		<b>26</b>
Verkehrssicherheit	Art. 55	26
Zu- und Ausfahrten	Art. 56	26
Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze	Art. 57	27
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 58	27
<b>5. Versorgung und Entsorgung</b>		<b>28</b>
Werkleitungen	Art. 59	28
Unverschmutztes Abwasser	Art. 60	28
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>28</b>
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 61	28
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 62	28
<b>V Erschliessungsordnung</b>		<b>29</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>29</b>

Erschliessungsreglemente	Art. 63	29
Erschliessungsprogramm	Art. 64	29
Strassennamen	Art. 65	30
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>30</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 66	30
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>30</b>
1. Ausführung	Art. 67	30
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 68	30
3. Schneeräumung	Art. 69	31
1. Allgemeines	Art. 70	31
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 71	31
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 72	31
4. Sanierungsplanungen	Art. 73	32
<b>VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>33</b>
Vollzug	Art. 74	33
Baubewilligungsgebühren	Art. 75	33
Rechtsmittel	Art. 76	33
Inkrafttreten	Art. 77	33



# I Allgemeines

## Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

## Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. der zuständigen Region übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region geregelt.

## Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG erfolgt durch Abschluss von Verträgen als Voraussetzung für Neueinzonungen (vertragliche Überbauungsfristen mit vertraglichem Kaufrecht zugunsten der Gemeinde im Falle der Nichteinhaltung der Überbauungsfristen).
- 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. Planungsvorteile aus Ein- und Umzonungen werden im Sinne von Art. 5, Abs. 1bis – 1sexies RPG mit einem Satz von 35 Prozent ausgeglichen. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.
- 3 Kanton und politische Gemeinde Maladers sind von der Abgabepflicht befreit. Liegt der durch die Planungsmassnahme erzielte Mehrwert unter Fr. 5'000.– ist er von der Abgabepflicht befreit (Freibetrag).
- 4 Die Frist, innerhalb der die Kosten für landwirtschaftliche Ersatzbauten, die wegen der Einzonung nötig geworden sind, vom Mehrwert in Abzug gebracht werden können, beträgt 5 Jahre.
- 5 Die Finanzkompetenz des Gemeindevorstandes über den Erwerb und die Veräusserung von Bauland richtet sich nach der Gemeindeverfassung.

## Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Art. 4

- 1 Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.

- 2 Werden solche Bauzonenflächen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck überbaut oder trotz vorhandener Nachfrage und angemessenem Preisangebot nicht Dritten zur zonengemässen Nutzung zur Verfügung gestellt, ist die Gemeinde berechtigt, die bezeichneten Bauzonenflächen unter den nachstehenden Voraussetzungen zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
  1. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet und seit mindestens fünf Jahren baureif.
  2. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor, für deren Befriedigung unter Beachtung des Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitsprinzips keine milderen Massnahmen in Frage kommen.
  3. Die Gemeinde hat den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Nachfrist von mindestens zwei Jahren gesetzt, um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.
  4. Das öffentliche Interesse an der Übernahme muss die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen.
  5. Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke hat nach anerkannten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu erfolgen.
- 3 Sind die Voraussetzungen gemäss Absatz 2 erfüllt und will die Gemeinde das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern unter Angabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmrechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- 5 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. Die tatsächliche Nutzung des veräusserten Bodens zum festgelegten Zweck ist in den Verträgen mit bauwilligen Erwerberinnen und Erwerbern durch geeignete Bedingungen und Auflagen (Realisierungszeitpunkt, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht bei Weiterveräusserung etc.) sicherzustellen.
- 6 Zuständig für die Anwendung der vorliegenden Bestimmung über die Sicherung der Baulandverfügbarkeit ist der Gemeindevorstand. Er ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmrechtes und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen. Die Weiterveräusserung erfolgt zu den Selbstkosten der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- 7 Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ist die Gemeindeverwaltung.
- 8 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf ein Reglement mit ergänzenden Bestimmungen über die Sicherung der Baulandverfügbarkeit.

## Grundlagen

Art. 5

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. 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.

## Förderung

Art. 6

- 1 Die Gemeinde fördert mit geeigneten Massnahmen private Bau- und Planungsvorhaben, welche die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, die Schaffung von Arbeitsplätzen, dem Erhalt von Natur und Landschaft, der qualitätvollen Bau- und Siedlungsgestaltung oder der Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte dient.
- 2 Die Baubehörde kann für Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geschaffenen Spezialfonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

## Baubehördenorganisation

### 1. Baubehörde

Art. 7

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 2 Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

### 2. Baukommission

Art. 8

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern und einem Stellvertreter. Die Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder und der Stellvertreter anwesend sind.
- 2 Die Baukommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

### 3. Bauberatung

Art. 9

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in Maladers wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

## **II Richtplanung**

### **Kommunaler Richtplan**

Art. 10

---

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

## **III Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

#### **Bestandteile und Zuständigkeit**

Art. 11

---

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan ist die Gemeindeversammlung.
- 3 Zuständig für Erlass und Änderung von Areal- und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand.

## 2. Zonenplan

### A. Bauzonen

#### Regelbauweise

Grundsatz

Art. 12

- 1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Folgende Abweichungen können gewährt werden:
  1. Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelängen, die Dachform und Dachgestaltung sowie der Zusammenbau mehrere Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  2. Die Ausnützungsziffer darf um max. 10 % erhöht werden.
  3. Bei gestaffelten bzw. terrassierten Bauten (mindestens 3 m Versatz in der Lage und/oder Schnitt) kann die Fassadenhöhe für jeden Baukörper separat ermittelt werden.
  4. Die maximale Höhendifferenz zwischen der Berg- und Talfassade gemäss Art. 18 Abs. 2, 2. Satz fällt ausser Betracht.
  5. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamthöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
  6. Nutzungsübertragungen (auch über Nutzungszonen) und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.
- 5 Die im Quartiergestaltungsplan festgelegten Baukuben sind in geeigneter Weise zu visualisieren.

Bauweise

Art. 13

- 1 Es wird zwischen offener und geschlossener Bauweise unterschieden.
- 2 Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zusammengebaut werden.
- 3 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Die einzelnen Bauten müssen auch von aussen klar erkennbar sein.

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfkernzone und Dorfzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
  1. die bestehende oder beabsichtigte Nutzung entspricht dem Zonenzweck;
  2. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen;
  3. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
  4. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht.
- 3 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

	Zone	AZ  Art. 16 Art. 37a KRVO	Fassaden- höhe für Bergseite  Art. 18	Gebäude- länge  Art. 19	Grenzabstand		ES <sup>4</sup>
					Art. 20 Art. 75 / 76 KRG Klein   Gross		
D	Dorfkernzone	-	9.0 m	20.0 m <sup>1</sup>	2.5 m	2.5 m	III
D	Dorfzone	-	9.0 m	20.0 m <sup>1</sup>	2.5 m	2.5 m	III
DE	Dorferweiterungszone	0.90	6.5 m	16.0 m <sup>2</sup>	3.0 m	5.0 m	III
W	Wohnzone	0.65	6.5 m	16.0 m <sup>2</sup>	4.0 m	6.0 m	II
GW	Gewerbe- und Wohnzone	-	6.5 m	40.0 m <sup>3</sup>	4.0 m	4.0 m	III
L	Lagerzone	-	6.0 m	40.0 m <sup>3</sup>	4.0 m	4.0 m	III
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-		-	2.5 m	2.5 m	II/III

<sup>1</sup> Bei geschlossener Bauweise kann die zulässige Gebäudelänge um 20 m überschritten werden. Die Gebäudetiefe darf dabei 22.0 m nicht übertreffen. Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfkern- und Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleiben Art. 21 und Art. 22.

<sup>2</sup> Beim Zusammenbau zweier Einzelbauten oder bei einem deutlich gegliederten Einzelbau kann die zulässige Gebäudelänge um 5 m überschritten werden. Beim Zusammenbau dreier Einzelbauten kann die zulässige Gebäudelänge um 8 m überschritten werden.

<sup>3</sup> Die max. Gebäudetiefe beträgt 16.0 m.

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

## Ausnützungsziffer

Art. 16

- 1 Es gilt die Definition der Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO.
- 2 Die im Zonenschema festgelegte AZ bezieht sich auf Räume und Raumteile, die mehr als 1.60 m über das gewachsene bzw. abgegrabene Terrain hinausragen. Die Ausnützungsziffer für Räume und Raumteile, welche maximal 1.60 m über das gewachsene bzw. abgegrabene Terrain hinausragen, beträgt 1/4 der zonengemässen AZ.
- 3 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird. Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können.
- 4 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnützungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

## Haushälterische Bodennutzung

Art. 17

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben grundsätzlich mindestens 80% der auf dem Grundstück zulässigen Ausnützung auszuschöpfen. Bei grösseren Grundstücken, die in Etappen überbaut werden ist aufzuzeigen, wie diese im Endausbau optimal erschlossen und ausgenützt werden.
- 3 Der Baugesuchsteller hat den Nachweis zu erbringen, wie die Ziele und Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 erfüllt und sichergestellt werden.
- 4 Erfüllt ein Bauvorhaben die Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung nicht, trifft die Baubehörde geeignete Massnahmen wie:
  1. Auflagen in der Baubewilligung (z.B. betreffend Erschliessung oder Nutzung von Restflächen)
  2. Zurückweisung des Baugesuchs zur Überarbeitung
  3. Einleitung einer Folgeplanung

- 1 Die Fassadenhöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Massgebend ist die traufseitige Fassadenhöhe für die Bergfassade. Die traufseitige Fassadenhöhe für die Talfassade darf jene der Bergfassade um nicht mehr als 3 m übersteigen.
- 3 Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (in der Regel Firstlinie) darf die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion um maximal 3 m übersteigen.

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäuelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Die Länge von Anbauten wird nicht angerechnet.

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Talseite oder der Südfassade oder einer ihr angrenzenden Fassade, die kleinen Grenzabstände sind an den übrigen drei Fassaden einzuhalten.
- 3 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Der Gemeindevorstand kann Abweichungen gewähren oder ein höheres Mass anordnen, wenn die bestehenden Bauten, die Verkehrssicherheit oder der geplante Ausbau der Strasse es gestatten oder erfordern. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien und Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
- 5 Bei geschlossener Bauweise sind gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand sowie der seitliche Grenzabstand einer Häuserzeile ohne angrenzende Strasse oder Gasse richtet sich nach dem Zonenschema.
- 6 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 7 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 8 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

Baute / Bauteil	Masse
An- und Kleinbauten	Max. zulässige Fassadenhöhe (traufseitig, Bergfassade): 3.0 m Max. anrechenbare Gebäudefläche: 30 m <sup>2</sup>
Unterniveaubauten UNB	Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der UNB: 1.0 m Max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
Vorspringende Gebäudeteile	Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 2/5
Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile	Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.0 m Max. zulässiges Mass b für die Breite: 2.0 m
Dachaufbauten	Max. zulässiger Anteil an der zugehörigen Fassadenlänge: 1/3 Max. zulässige Höhe: 1.2 m über die Dachhaut

## Zonenvorschriften

### Dorfkernzone

### Art. 22

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

### Dorfzone und Dorferweiterungszone

### Art. 23

- 1 Die Dorfzone und die Dorferweiterungszone sind für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sowie zum Betrieb gehörende Stallungen sind nicht zulässig. Untergeordnete Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe ist grundsätzlich zulässig<sup>1</sup>.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

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

## Wohnzone

Art. 24

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

## Gewerbe- und Wohnzone

Art. 25

- 1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Die Erstellung von Wohnraum ist zulässig, sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist und die Wohnfläche 50% der auf dem Grundstück realisierten Gewerbefläche nicht überschreitet. Genügt der prozentuale Wohnanteil nicht, um eine Wohnung von mindestens 150 m<sup>2</sup> aGF zu erstellen, so kann der Gemeindevorstand den zulässigen prozentualen Anteil entsprechend erhöhen. Bestehende Wohnbauten können angemessen erweitert werden, ohne dass ein Gewerbebetrieb angegliedert ist.

## Lagerzone

Art. 26

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Anlagen und Vorkehrungen wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.
- 3 In der Lagerzone im südwestlichen Bereich der Kiesabbauzone haben sich die Foundationen der Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 auf das absolute Minimum zu beschränken. Unterkellerungen und dgl. sind in Bezug auf Bauten und Anlagen mit einem Beseitigungsrevers zu versehen für den Fall, dass diese Lagerzone ganz aufgehoben oder im Bereich der Kiesabbauzone verlegt wird.

## Parkierungszone

Art. 27

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Für Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Abstandsvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- 2 Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## B. Schutzzonen

### Gewässerraumzone

Art. 28

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.

- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

#### Trockenstandortzone

Art. 28a<sup>2</sup>

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

### C. Weitere Zonen

#### Kiesabbauzone

Art. 29

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

#### Materialablagerungszone

Art. 30

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.

<sup>2</sup> Genehmigt durch RB 19.744 vom 15.10.19

- 2 Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländers und den Schutz der Umgebung sind im Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb 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 Natur und Umwelt für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial dienen.

### **3. Genereller Gestaltungsplan**

#### **A. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum**

##### Geschützte Bauten

Art. 31

- 1 Geschützte Bauten dürfen weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind.
- 2 Änderungen der Nutzung und der Gestaltung der geschützten Bauten haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 3 Die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf ein Gebäudeinventar und unter Beizug der Bauberatung oder der Denkmalpflege definitiv festgelegt.

##### Ortsbildschutzbereich

Art. 32

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereichen sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen.
- 2 Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Der Gemeindevorstand entscheidet über allfällige Auflagen.

##### Zu erhaltende Kultur- und Naturobjekte, Hecken und Feldgehölze

Art. 33

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

- 4 Die zu erhaltenden Hecken und Feldgehölze dürfen, soweit sie nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung und ihrer Pflege zurückgeschnitten, jedoch nicht beseitigt werden.

#### Baugestaltungslinien

Art. 34

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.
- 3 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Die Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 4 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt werden.

## **4. Genereller Erschliessungsplan**

### **A. Erschliessungsanlagen**

#### Verkehrsanlagen

##### 1. Allgemeines

Art. 35

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, sowie die Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze fest.
- 2 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

##### 2. Erschliessungsstrassen

Art. 36

- 1 Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

### 3. Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 37

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren oder als Betonspurwege anzulegen, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

### 4. Langsamverkehr

Art. 38

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

### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 39

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.

## 5. Folgeplanungen

### Folgeplanung

Art. 40

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

## IV Kommunale Bauvorschriften

### 1. Formelles Baurecht

#### Baubewilligungspflicht

Art. 41

- 1 Sämtliche Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren oder ein Meldeverfahren durchzuführen ist und teilt dies der Bauherrschaft innert 14 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 4 Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO unterstehen ,mit Ausnahme von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1 KRVO, dem Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO.
- 5 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen sind auch der zuständigen kantonalen Amtsstelle anzuzeigen.
- 6 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

#### Baugesuch

Art. 42

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;

4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 und 8.4 und der Abstellplätze;
7. detaillierte Berechnung der Pflichtparkplätze (Autoabstellplätze);
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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 die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;

26. Lärmnachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft-/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind.
  27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
  28. 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.
  29. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
  30. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).
  31. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
  - 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
  - 5 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
  - 6 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
  - 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

## Revers

## Art. 43

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

## 2. Sicherheit und Gesundheit

### Wohnhygiene

Art. 44

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um  $\frac{1}{2}$  der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

### Bauarbeiten

Art. 45

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt der Gemeindevorstand die Bauzeiten.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

## 3. Gestaltung

### Architektur

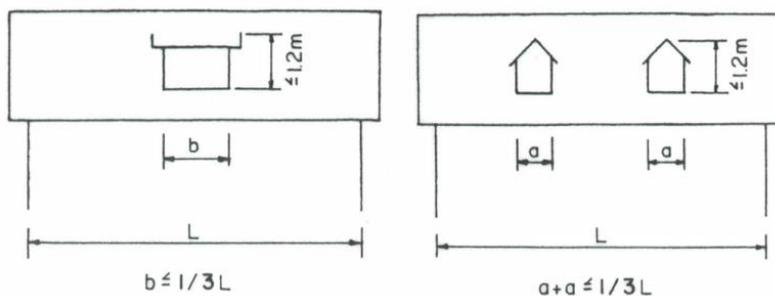
Art. 46

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, werden zur Überarbeitung unter Bezug der Gestaltungsberatung zurückgewiesen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.
- 3 Offene oder gedeckte Aussensitzplätze, wie Balkone, Lauben, Veranden, Terrassen etc. sind bezüglich Form, Proportion und Materialisierung mit grösster Sorgfalt an den Hauptbau anzufügen.

### Dächer und Dachaufbauten

Art. 47

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die örtlichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 18 bis 32° a.T., beziehungsweise 32.5 bis 62.5 % zulässig. Für An- und Kleinbauten kann der Gemeindevorstand auch andere Dachformen und Dachneigungen zulassen.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge ausmachen und nicht mehr als 1.2 m über die Dachhaut ragen.



- 4 Quergiebel sind als Fassadenaufbauten architektonisch gut in die Fassaden einzufügen und dürfen ebenfalls nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen.
- 5 Das Gesamtmass der Dachflächenfenster darf max. 5% der jeweiligen Dachflächen betragen, jedoch max. 4.0 m<sup>2</sup>. Das einzelne Dachflächenfenster darf 1.5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

#### Solaranlagen

Art. 48

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden.
- 2 Die Anordnung der Solaranlagen muss gestalterisch auf die vorhandenen Bauteile auf dem Dach sowie auf die Gebäudegliederungen abgestimmt werden. Solaranlagen sind als möglichst zusammenhängende und kompakte Flächen auszubilden. Die Gestaltungsempfehlungen des kantonalen Leitfadens für Solaranlagen sind richtungsweisend. Bei nicht ständig bewohnten Bauten (Maiensässhütten) darf die Kollektorenfläche 1.50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- 3 Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sowie freistehende Solaranlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig und nur zulässig sofern keine bessere Möglichkeit zur Anordnung auf dem Dach besteht.
- 4 Im Ortsbildschutzbereich gelegene Solaranlagen sowie solche bei geschützten Bauten sind bewilligungspflichtig. Es gelten zusätzlich zu Abs. 2 nachfolgende Voraussetzungen:
  1. Solaranlagen sind wenn möglich an strassenabgewandten Dachflächen bzw. Fassaden oder auf Klein- und Anbauten anzuordnen
  2. Das Aufständern von Solaranlagen auf dem Dach ist nicht zulässig.

#### Einfriedungen und Pflanzen

Art. 49

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 3 Innerhalb der Dorfkern- und Dorfzone sowie der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen richtet sich der Strassenabstand von Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge nach den örtlichen Gegebenheiten. In den übrigen Zonen ist gegenüber dem Fahrbahnrand mindestens ein Abstand von 0.5 m einzuhalten. Wenn die Verkehrsverhältnisse oder die Verkehrssicherheit es erfordern, kann der

Gemeindevorstand einen grösseren Abstand verlangen. An Kantonsstrassen bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung vorbehalten.

- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.

---

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 50

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

---

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 51

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Reklamen sind nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. An Kantonsstrassen bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung vorbehalten.

---

#### Antennen

Art. 52

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.
- 2 Der Gemeindevorstand kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

---

#### Lagerplätze

Art. 53

- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen in der Lagerzone oder ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende ortsfeste Anlagen zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Der Gemeindevorstand 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.

---

#### Siloballen

Art. 54

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.

- 3 Standorte abseits von Ballenlagern, welche für länger als 4 Monate pro Jahr eingerichtet resp. betrieben werden, sind bewilligungspflichtig.
- 4 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald, Gewässer-, Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

## 4. Verkehr

### Verkehrssicherheit

Art. 55

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

### Zu- und Ausfahrten

Art. 56

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen und befestigt sein. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkern- und Dorfzone, kann der Gemeindevorstand davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Der Gemeindevorstand kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 5 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

- 1 Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
  - Wohngebäude 1 Platz pro Wohnung bis 100m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche darüber 2 Plätze
  - Gewerbe-/Bürogebäude 1 Platz pro 50 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
  - Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Ladenfläche
  - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Gastbetten
  - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Der Gemeindevorstand kann in besonderen Fällen in der Dorfkern- und Dorfzone die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

## 2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 6'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex vom April 2017 von 99.4 Punkten (Basis Oktober 2010 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- 4 Die Entrichtung der Ersatzabgabe gibt kein Anspruch auf die Benützung des öffentlichen Grundes.

## 5. Versorgung und Entsorgung

### Werkleitungen

Art. 59

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

### Unverschmutztes Abwasser

Art. 60

- 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 Kanalisationsreglement.

## 6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

### Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 61

- 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 Der Gemeindevorstand kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 62

- 1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf

Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

## V Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

#### Erschliessungsreglemente

Art. 63

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente 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, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

#### Erschliessungsprogramm

Art. 64

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

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

## 2. Projektierung und Bewilligung

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

## 3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

### Öffentliche Erschliessungsanlagen

#### 1. Ausführung

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken (in der Regel ab 12 Grundstücken bzw. Bauplätzen) dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

#### 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

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

### 3. Schneeräumung

Art. 69

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

### Private Erschliessungsanlagen

#### 1. Allgemeines

Art. 70

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.

#### 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 71

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

#### 3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 72

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- 2 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in

gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

#### 4. Sanierungsplanungen

Art. 73

---

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassend Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

## VI 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 bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

### Baubewilligungsgebühren

Art. 75

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren Gebühren.
- 2 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 3 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung richten sich nach dem Gebührenreglement. Zuständig für den Erlass des Gebührenreglements ist die Gemeindeversammlung.

### Rechtsmittel

Art. 76

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

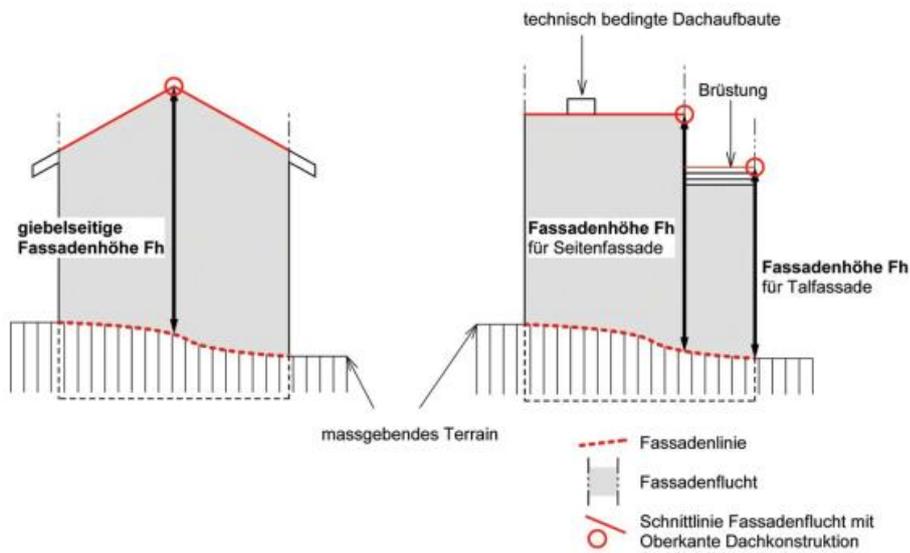
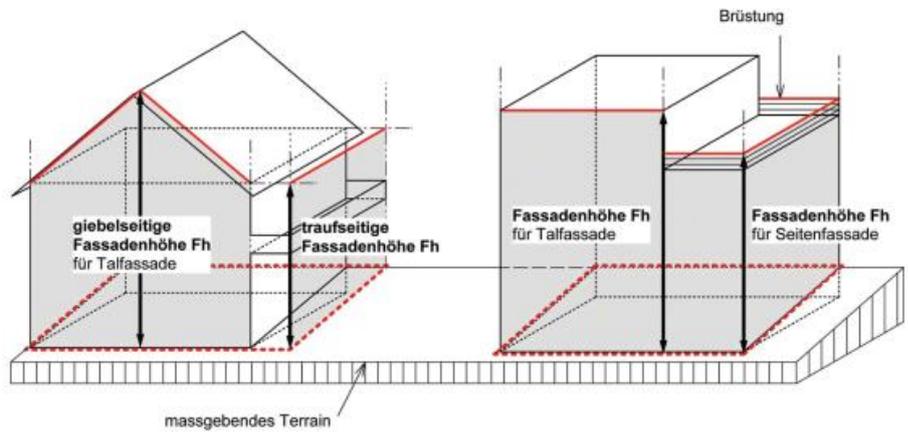
### Inkrafttreten

Art. 77

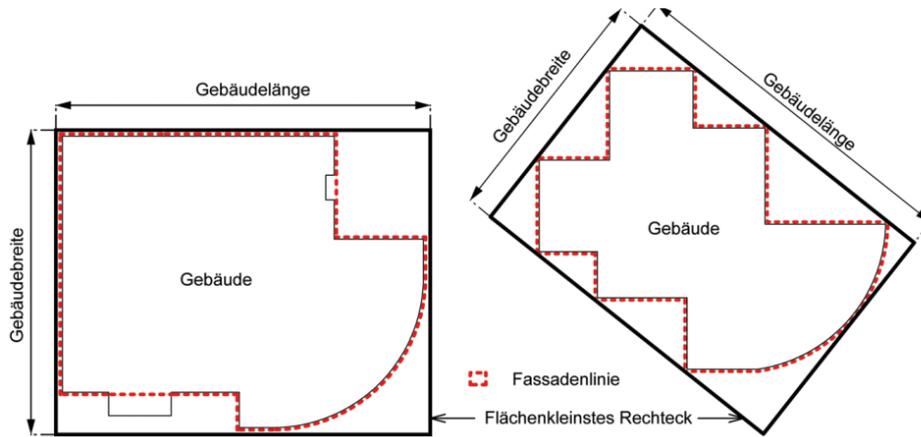
- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

## Anhang (Auszug Erläuterungsskizzen IVHB)

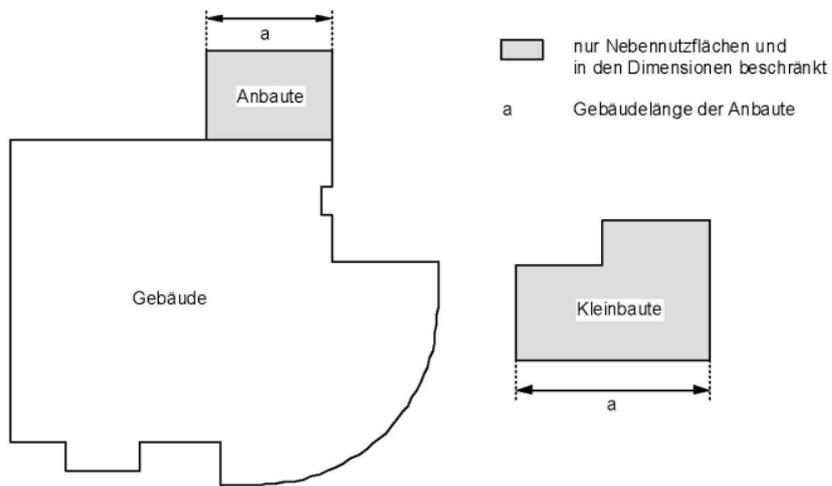
### Fassadenhöhe (Art. 18)



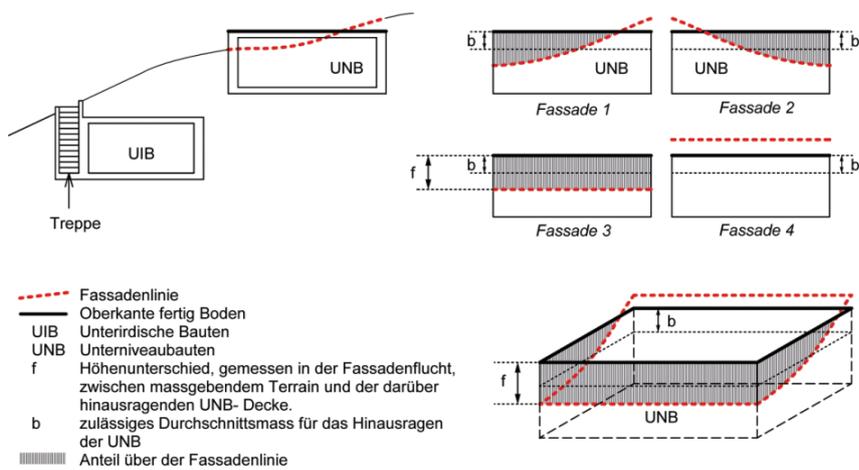
## Gebäudelänge (Art. 19)

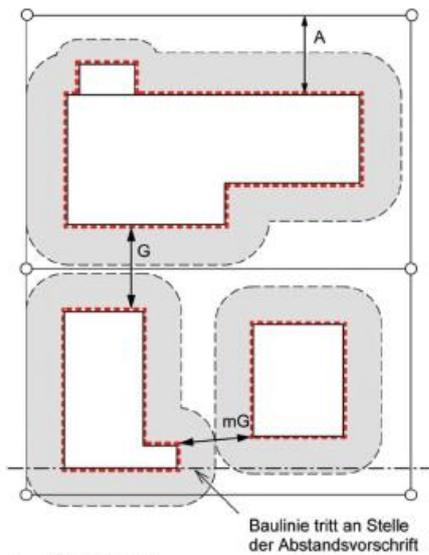


## An- und Kleinbauten (Art. 21)



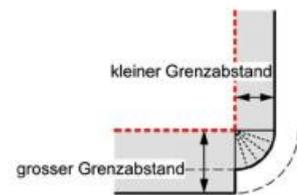
## Unterniveaubaute (Art. 21)





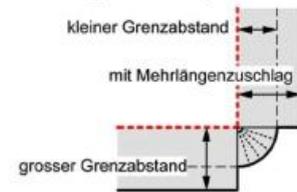
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

### Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie