



Kanton Graubünden

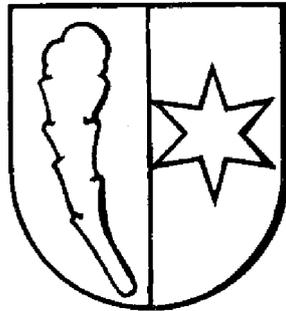
Gemeinde Tschierschen-Praden

Baugesetz Praden

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 5. September 1984
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 471 vom 25. Februar 1985

Letzte Änderung:
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. Februar 2000
Genehmigt von der Regierung RB Nr. 820 vom 9. Mai 2000

Baugesetz



Gemeinde
Praden

Inhaltsverzeichnis

Zu beachten sind auch die Hinweise zum kantonalen Recht am Ende dieses Gesetzes

I. Allgemeine Bestimmungen 4

1. Geltungsbereich
2. Zweck
3. Baubehörden
4. Ausnahmen
5. Hofstattrecht
6. Natur- und Heimatschutz
7. Bausperre

II. Ortsplanung 5

8. Planungsmittel
9. Gemeinderichtplan
10. Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan
11. Genereller Erschliessungsplan
12. Baulinien
13. Niveaulinien
14. Gestaltungslinien
15. Verfahren

III. Erschliessung des Baugebietes 8

16. Baureife
17. Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen
18. Parkierungsflächen, zu- und Ausfahrten; Ersatzabgabe

IV. Zonenvorschriften 9

19. Dorfzone
20. Wohnzone
21. Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
22. Landwirtschaftszone
23. Forstwirtschaftszone
24. Übriges Gemeindegebiet
25. Landschaftsschutzzone
26. Skizone
27. Gefahrenzone
28. Quellwasserschutzzone
29. Naturschonzone
29. bis Materialablagerungszone

V. Bauvorschriften 12

30. Orts- und Landschaftsbild
31. Bauweise
32. Unterhalt
33. Emissionen
34. Zonenschema
35. Gebäude- und Firsthöhe
- 35.1 Dächer
36. Gebäudelänge
37. Grenzabstand, Gebäudeabstand
38. Abstand von Strassen und Wäldern
39. Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern
40. Reklamen und Antennen
41. Sonnenkollektoren
42. Lager- und Abfallplätze
43. Beanspruchung des öffentlichen Grund und Bodens sowie der öffentlichen Gewässer
44. Benützung des öffentlichen Luftraumes
45. Beanspruchung des Privatbodens

VI. Quartierplanung _____ **16****1. Allgemeines**

46. Zweck und Inhalt; Quartierplanpflicht

2. Quartiererschliessung

47. Quartiererschliessung

3. Quartiergestaltung

48. Quartiergestaltung
49. Anwendbare Bauvorschriften

4. Baulandumlegung

50. Anordnung
51. Landabzug für gemeinschaftliche Anlagen
52. Neuzuteilung
53. Umlegungsbann

5. Quartierplanverfahren

54. Einleitung
55. Erstellen des Quartierplanes
56. Planungskosten
57. Öffentliche Auflage, Einsprachen
58. Genehmigung des Quartierplanes
59. Anmerkung im Grundbuch

6. Vollzug des Quartierplanes

60. Bau der gemeinschaftlichen Anlagen, Kostenverteilung

VII. Bewilligungsverfahren _____ **20**

61. Bewilligungspflicht
62. Unterlagen zum Baugesuch
63. Bauprofil
64. Planaufgabe
65. Vereinfachtes Verfahren
66. Baubescheid, Einsprachen
67. Baubeginn und Baufrist
68. Baukontrolle und Bauabnahme
69. Abweichung von den genehmigten Plänen
70. Vorentscheid
71. Gebühren
72. Bauberatung
73. Fachgutachten

VIII. Schluss- und Übergangsbestimmungen _____ **23**

74. Verantwortlichkeit
75. Bestrafung
76. Abbruch
77. Ausführungsbestimmungen, Gebührenordnung
78. Inkrafttreten
79. Übergangsbestimmungen

Baugesetz der Gemeinde Praden

von der Gemeindeversammlung erlassen am 05. September 1984

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich Das vorliegende Baugesetz gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Praden.
Es findet Anwendung auf sämtliche der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten, Anlagen und baulichen Massnahmen.
Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Art. 2

Zweck Das Baugesetz dient der zweckmässigen Erschliessung und haushälterischen Nutzung des Bodens, der geordneten baulichen Entwicklung sowie ganz allgemein dem Wohl und der Sicherheit der Einwohner.

Art. 3

Baubehörde Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung der einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen, erteilt insbesondere die Baubewilligungen und er vertritt die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Art. 4

Ausnahmen Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Die Bewilligung kann an Bedingungen geknüpft und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand herzustellen (Revers). Die Verpflichtung ist auf Kosten des Gesuchstellers im Grundbuch anzumerken.

Art. 5

Hofstattrecht Zerstörte oder abgebrochene Bauten dürfen innerhalb der Bauzonen im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften

über Gebäudehöhe und Grenzabstände wieder aufgebaut werden. Die Zweckbestimmung einer Baute darf im Rahmen der Nutzungszone, in welcher das Gebäude steht, geändert werden, sofern ein Gebäudeabstand von wenigstens 4 m gewahrt bleibt. Es kann auch eine massvolle Erweiterung bewilligt werden, wobei für den neuen Gebäudeteil die Bauvorschriften der entsprechenden Zone einzuhalten sind.

In jedem Fall müssen allfällige Baulinien oder Quartierplanbestimmungen sowie die Vorschriften von Art. 44 beachtet werden.

Der Wiederaufbau von Bauten ausserhalb der Bauzone richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht.

Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn das Baugesuch innert drei Jahren seit dem Abbruch bzw. der Zerstörung eingereicht wird. Der Gesuchsteller hat das Ausmass der alten Baute zu beweisen.

Art. 6

Natur- und Heimatschutz

Der Erlass von Schutzverfügungen im Sinne der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz obliegt der Baubehörde.

Art. 7

Bausperre

Der Gemeindevorstand kann eine generelle oder eine auf Teilgebiete beschränkte Bausperre für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen:

- a) bei Erlass oder Abänderung von Baulinien oder Quartierplänen;
- b) bei Revision des Baugesetzes oder des Zonenplanes;
- c) bei Erlass oder Revision des generellen Erschliessungsplanes oder des generellen Gestaltungsplanes.

Die Bausperre ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.

Während der Bausperre dürfen keine Neubauten oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten.

Eine Verlängerung der Bausperre mit Zustimmung des kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.

II. Ortsplanung

Art. 8

Planungsmittel

Das Baugesetz wird durch folgende Pläne ergänzt:

- Gemeinderichtplan
- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan
- Bau- und Niveau- sowie Gestaltungslinien

Art. 9

Gemeinderichtplan Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Entwicklung, insbesondere in Bezug auf Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Finanzierung festgelegt. Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich.

Art. 10

Zonenplan, Genereller-gestaltungsplan Im Zonenplan wird das Gemeindegebiet in folgende Zonen eingeteilt:

- a) Nutzungszone
 - Dorfzone
 - Wohnzone
 - Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
 - Landwirtschaftszone
 - Forstwirtschaftszone
 - Übriges Gemeindegebiet
- b) Überlagerte Zonen
 - Landschaftsschutzzone
 - Skizone
 - Gefahrenzone
 - Quellwasserschutzzone
 - Naturschutzzone
 - Materialablagerungszone

Art. 11

Genereller Erschliessungsplan Der Generelle Erschliessungsplan legt die Erschliessung, Versorgung und Entsorgung des bestehenden und künftigen Baugebietes für den Grundeigentümer verbindlich fest.

Art. 12

Baulinien Für öffentliche und private Strassen sowie Beförderungsanlagen können Baulinien erlassen werden. Ebenso können mittels Baulinien der Standort von Gebäuden auf dem Baugrundstück bestimmt sowie Aussichtslagen, Landschaftsteile, Waldränder oder Gewässerufer vor der Verbauung geschützt werden.

Der vor der Baulinie befindliche teil eines Grundstückes bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone usw. dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen.

Diese Überkragungen sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie

mindestens 3 m über dem Trottoir und 4.5 m über dem Strassen-niveau liegen. Ihre Gesamtlänge darf $\frac{1}{5}$ der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen im Bauliniengebiet nur gegen Revers bewilligt werden.

Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Auf den Revers gemäss Abs. 4 sowie die Grundbuchanmerkung gemäss Abs. 6 ist Art. 4 Abs. 2 dieses Gesetzes analog anwendbar.

Art. 13

Niveaulinien

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektierte Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingängen usw. sind an die Niveaulinien anzupassen.

Art. 14

Gestaltungslinien

Zum Schutze des Orts- und Strassenbildes sowie zur Freihaltung von Aussichtslagen können Gestaltungslinien erlassen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der einzelnen Bauten.

Art. 15

Verfahren

Der Erlass und die Abänderung des Baugesetzes, des Gemeinderichtplans, des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung. Der Erlass der Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien steht der Baubehörde zu.

Die Entwürfe der Baubehörde für Baugesetz, Gemeinderichtplan, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekannt zu geben. Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich bei der Baubehörde einzureichen. Diese entscheidet über die Eingaben und verabschiedet die bereinigten Pläne zuhanden der Gemeindeversammlung. Vor der Abstimmung sind die Stimmberechtigten durch die Baubehörde angemessen zu orientieren.

Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien werden ebenfalls während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke können während dieser Frist bei der Baubehörde schriftlich

Einsprache erheben. Nach Prüfung der Einsprache entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien.

III. Erschliessung des Baugebietes

Art. 16

Baureife

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif:

- c) wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet durchzuführende Quartierplanung nicht präjudiziert wird;
- b) wenn es erschlossen ist. Land ist erschlossen, wenn eine hinreichende Zufahrt vorhanden ist, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist. Die Erschliessung muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes gesichert sein.

Art. 17

Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Die Gemeinde erstellt nach Massgabe der genehmigten Kredite die im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Strassen und Werkleitungen. Die Finanzierung der Erschliessungsanlagen richtet sich nach der kommunalen Verordnung über die Finanzierung der Erschliessung.

Art. 18

Parkierungsflächen, Zu- und Ausfahrten; Ersatzabgabe

Bei sämtlichen baulichen Massnahmen, durch welche zusätzlicher Wohnraum oder zusätzliche Betriebsflächen in Geschäftshäusern und Gastwirtschaftsbetrieben geschaffen oder bestehende wesentlich vergrössert werden, sind gemäss nachfolgender Aufstellung Parkplätze oder Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Wohn-, Ferienhäuser | mind. 1 Platz pro Wohnung |
| - Ladengeschäfte | mind. 1 Platz pro 20m ² Ladenfläche |
| - Hotels, Pensionen | mind. 1 Platz pro 3 Betten |
| - Restaurants | mind. 1 Platz pro 6 m ² Restaurationsfläche |

Weist eine Wohnung eine Bruttogeschossfläche von mehr als 100 m² auf, so ist für entsprechend zusätzlichen Parkierungsraum zu sorgen.

Für die übrigen, in der Aufstellung nicht genannten baulichen Massnahmen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei sie sich an die Richtlinien der Schweizerischen Strassenfachmänner hält.

Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vor Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss ein Fahrzeug abgestellt werden können, ohne den öffentlichen Strassenraum zu beanspruchen.

Eigentümer, welche ihren im Baugesetz vorgesehenen Pflichten zur Schaffung von Parkierungsraum nicht nachkommen können, haben eine Ersatzabgabe zu leisten.

IV. Zonenvorschriften

Art. 19

Dorfzone

Die Dorfzone umfasst die bestehenden Bauten in Inner- und User-Praden. Der Charakter dieser Siedlungen und die siedlungstypische Bausubstanz sind zu erhalten. Zulässige Nutzungen sind Wohnbauten, Hotels, landwirtschaftliche Betriebe und gewerbliche Bauten.

An neuen Standorten können lediglich An- und Nebenbauten erstellt werden. Diese dürfen eine maximale Gebäudegrundfläche von 40 m² sowie eine maximale Höhe von 3.50 m an der Traufe und 5 m im First aufweisen.

Neubauten und Umbauten sind im Rahmen von Art. 5 dieses Gesetzes zulässig. Solche Neu- und Umbauten haben sich in Höhe, Länge, Dachform, Proportionen, Stellungen, Baumaterial und Farbgebung in die umliegenden Bauten einzufügen.

Die Bauberatung (Art. 73) ist für Neu- und Umbauten obligatorisch.

Art. 20

Wohnzone

Die Wohnzone ist ausschliesslich für Wohnbauten, Hotels und nicht-störende Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Neubauten können nur im Rahmen rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.

Art. 21

Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ist bestimmt für bestehende und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen sowie Areale für Sport und Erholung. Jegliche private Überbauung ist untersagt. An bestehenden privaten Bauten sind nur Arbeiten gestattet, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören.

Für die Übernahme privater Grundstücke gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 22

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sind.

Die Zulässigkeit von baulichen Massnahmen beurteilt sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

Art. 23

Forstwirtschaftszone Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Forstgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete.

Art. 22 Abs. 2 dieses Gesetzes ist anwendbar.

Art. 24

Übriges Gemeindegebiet Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die öffentlichen Gewässer, das der Kultur nicht fähige Land sowie Flächen, die noch keiner Nutzungszone zugewiesen sind.

Art. 22 Abs. 2 dieses Gesetzes ist anwendbar.

Art. 25

Landschaftsschutzzone In der Landschaftsschutzzone soll das Landschaftsbild erhalten bleiben. Die Erstellung von Hochbauten sowie jegliche grossflächigen Veränderungen (z.B. Skipistenplanierungen und die mechanische Pistenpräparierung) sind untersagt.

Art. 26

Skizone Die Skizone umfasst das für die Ausübung des Skisports erforderliche Gelände. Es gelten folgende Vorschriften:

- a) Sämtliche Grundstücke dürfen zur Ausübung des Skisports sowie zur Präparierung von Pisten und Langlaufloipen betreten werden.
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Skisports nicht beeinträchtigen.
- c) Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Werden sie erlaubt, sind sie ebenso wie die Weidezäune vom Grundeigentümer in der Skisaison (November bis April) zu beseitigen.
- d) Während der Skisaison kann das Ausführen von Jauche sowie das Düngen verboten werden.
- e) Die Kosten, welche der Gemeinde aus der Anwendung dieser Bestimmungen erwachsen, können den interessierten Unternehmungen (Skilifte, Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe) nach Massgabe ihres Interesses ganz oder teilweise überbunden werden.

Art. 27

Gefahrenzone In der Gefahrenzone I dürfen keine Bauten erstellt werden, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind. Die Erneuerung schon bestehender Bauten kann bewilligt werden. Durch Naturgewalt zerstörte Bauten dürfen nicht wieder aufgebaut werden.

In der Gefahrenzone II verfügt die Baubehörde bei der Erteilung von Baubewilligungen die zu leistenden Sicherheitsmassnahmen gemäss den Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt.

Art. 28

Quellwasser-
schutzzone

Die Quellwasserschutzzone umfasst die Quelfassungen mit Umgebung. Der Gemeindevorstand kann die zum Schutz von Quelfassungen erforderlichen Nutzungsbeschränkungen verfügen.

Die Quellwasserschutzzone kann aufgeteilt werden in:

- a) Weitere Schutzzone (Zone III)
- b) Engere Schutzzone (Zone II)
- c) Fassungsbereichzone (Zone I)

Bis zur Festlegung der Zonen I-III besteht in der Quellwasserschutzzone eine Baumaterialentnahme- sowie ein Deponieverbot, zudem sind Weidgang und Düngung nicht gestattet.

Art. 29

Naturschonzone

Die Naturschonzone umfasst Flächen, in denen das Gleichgewicht von Fauna und Flora durch bauliche Eingriffe oder menschliches Verhalten besonders gefährdet wird.

Zum Schutze von Fauna und Flora kann der Gemeindevorstand unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Gesichtspunkte die erforderlichen Beschränkungen wie Verbot von Entwässerungen und Terrainveränderungen, Nutzungs-, Pflege- und Hegebeschränkungen, Zutritts- und Fahrverbote, Verbote des Variantenskifahrens usw. verfügen.

Art. 29 bis

Materialablagerungs-
zone

Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt. In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und in Praden anfallender Gartenabraum abgelagert werden.

Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren oder ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind

Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

V. Bauvorschriften

Art. 30

Orts- und Landschaftsbild

Bauten und Bauteile aller Art, einschliesslich Umgebungs- und Terraingestaltungen, Reklameanlagen und Bemalungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Dorf- und Landschaftsbild gut einordnen. Grelle Farbanstriche sind zu vermeiden.

Art. 31

Bauweise

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise.

Das Zusammenbauen selbständiger Gebäude ist zulässig:

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer gebaut wird.
- b) wenn bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstücks an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist auf Kosten der interessierten Grundeigentümer im Grundbuch einzutragen.

Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

Art. 32

Unterhalt

Gebäude sowie Einfriedungen längsöffentlichem Eigentum sind stets in gutem Zustand zu erhalten. Gefährdet ein Bauwerk infolge mangelhaften Unterhaltens Menschen oder fremdes Eigentum, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Sicherungsmassnahmen verpflichtet werden. Kommt er dieser Weisung nicht nach, so werden die Arbeiten auf seine Kosten durch die Gemeinde angeordnet.

Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche usw. entstanden sind.

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen binnen drei Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Art. 33

Emissionen

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden:

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken.
- c) Betriebe mit weitergehenden Emissionen gelten als stark

störend. Sie sind im ganzen Gemeindegebiet untersagt.

Bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen kann die Baubehörde alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Emissionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stand der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Art. 34

Zonenschema	Dorfzone	Wohnzone	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	Artikel gem. Baugesetz
Gebäudehöhe Firsthöhe	8.00 m 11.00 m	8.00 m 11.00 m		Art. 35
Gebäuelänge	20.00 m	15.00 m		Art. 36
Emissionen	mässig störend	nicht störend	mässig störend	Art. 33
Artikel gem. Baugesetz	Art. 19	Art. 20	Art. 21	

Art. 35

Gebäude- und Firsthöhe

Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen oder abgegrabenen Terrains und dem höchsten Punkt der Schnittlinie zwischen Umfassungswand und Dachfläche.

Durch Terrainveränderungen dürfen die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden.

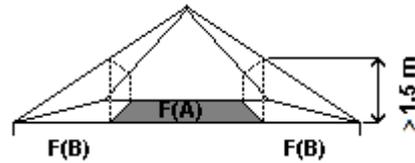
Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und dem höchsten Punkt des geneigten Daches.

Art.35.1

Dächer

In der Dorf- und Wohnzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40% bis 55% zulässig. Beide Dachflächen haben dieselbe Neigung aufzuweisen. Die Dächer sind sorgfältig zu gestalten. Die Gestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Für eingeschossige Anbauten (Grundfläche max. 20 m², Gebäudehöhe max. 3.5 m) oder mehrgeschossige Anbauten (Grundfläche max. 15 m² pro Geschoss) kann die Baubehörde Pultdächer und andere Dachformen gestatten.

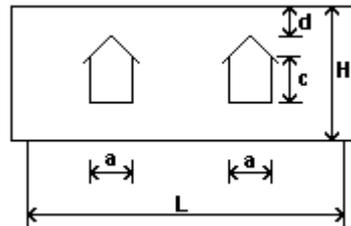
Lukarnen und Dachflächenfenster sind zulässig. Die zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses erforderlichen Fensterflächen dürfen insgesamt 10% der Bodenfläche des Dachgeschosses mit einer Raumhöhe über 1.50 m (Abstand Boden zur inneren Dachfläche) zuzüglich 2.5% der Bodenfläche mit einer Raumhöhe unter 1.50 m nicht überschreiten. Die Belichtung soll in der Regel über die Giebelseiten (mind. 60% der Gesamtfensterfläche) erfolgen. 40% der Gesamtfensterfläche dürfen als Dachflächenfenster oder bei Lukarnen ausgeführt werden. Dachflächenfenster sind in der Regel auf beide Dachhälften zu verteilen.



$$F(A) = 10\%$$

$$F(B) = 2.5\%$$

Lukarnen sind nur auf einer Dachhälfte zulässig und haben sich gut ins Dach einzufügen. Die Anordnung und Grösse von Lukarnen bestimmt sich in der Regel nach folgenden Grundsätzen bzw. Grössenangaben:



L = Fassadenlänge

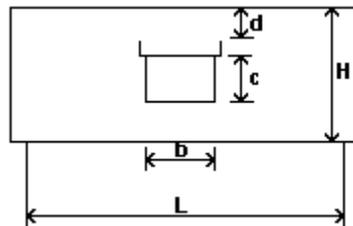
H = Dachhöhe

a < $\frac{1}{4}$ L; max. 2.00 m

b < $\frac{1}{4}$ L; max. 2.00 m

c < $\frac{1}{3}$ H

d > $\frac{1}{5}$ H



Bei Anlagen der Sonnenenergienutzung kann die Baubehörde für Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen sowie bei An- und Nebenbauten Abweichungen von der Vorschrift der minimalen und maximalen Dachneigung bewilligen, sofern die entsprechende Lösung architektonisch sorgfältig geplant wird und die vorgesehene Dachart sich gut ins vorherrschende Ortsbild einfügt.

Art. 36

Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechtecks, welches das Gebäude umfasst.

An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 19 Abs. 3 dieses Gesetzes sind nicht anzurechnen.

Art. 37

Grenzabstand, Gebäudeabstand

Bezüglich Grenz- und Gebäudeabstand sind lediglich die privatrechtlichen Vorschriften (Art. 114 EG zum ZGB) vorbehalten.

Art. 38

Abstand von Strassen und Wäldern

Wo gegenüber Gemeindestrassen ein Abstand einzuhalten ist, ist dieser mittels Baulinien festzuhalten.

Der entlang der Kantonsstrasse einzuhaltende Abstand ergibt sich aus der kantonalen Gesetzgebung.

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

Vorbehalten bleiben besondere Waldabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.

Art. 39

Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern

Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen, dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind untersagt. Gegenüber dem Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Die Baubehörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen, die diesen Vorschriften widersprechen.

Art. 40

Reklamen und Antennen

Plakate, Hinweistafeln und Reklamen dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Bereich der Kantonsstrasse ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich. Pro Haus ist nur ein Antennemast gestattet. Die Baubehörde kann das Erstellen von Gemeinschaftsantennen und den Anschluss an solche vorschreiben.

Art. 41

Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Die Baubehörde kann darüber verbindliche Richtlinien aufstellen.

Art. 42

Lager- und Abfallplätze

Lagerplätze dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, keine Nachteile für die Öffentlichkeit und keine Gefährdung der Gewässer mit sich bringen.

Die Ablagerung von Bauschutt, Abfällen, alten Fahrzeugen etc. ist nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen zulässig.

Für Standorte ausserhalb der Bauzone ist die Genehmigung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen.

Art. 43

Beanspruchung des öffentlichen Grund und Bodens sowie der öffentlichen Gewässer

Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund und Boden ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes und gegen Entrichtung einer Gebühr zulässig.

Der Gemeindevorstand kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung am öffentlichen Grund und Boden oder an öffentlichen Gewässern ist nur mit Konzession der Gemeindeversammlung zulässig.

Art. 44

Benützung des öffentlichen Luftraumes

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gegen Entrichtung einer Gebühr gestattet werden für:

1. Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist und sie nicht in den Strassenbereich ausschwingen.
2. Erker und andere ausladende Gebäudeteile sowie Dachvorsprünge, wenn sie mindestens 3 m über öffentlich begehbbare Flächen und 4.50 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1 m in den öffentlichen Luftraum ragen.

Art. 45

Beanspruchung des Privatbodens

Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken Verkehrsschilder, Strassentafeln, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten, Höhen- und Vermessungspunkte und dgl. entschädigungslos anzubringen. Die berechtigten Wünsche der Grundeigentümer sind zu berücksichtigen.

VI. Quartierplanung

1. Allgemeines

Art. 46

Zweck und Inhalt; Quartierplanpflicht

Die Quartierplanung regelt die Erschliessung, Überbauung und Gestaltung eines Teilgebietes der Bauzone. Sie kann enthalten:

- a) Strassenplan mit Bau- und Niveaulinien
- b) Versorgungsplan
- c) Gestaltungsplan und Vorschriften über die Gestaltung von Bauten und Anlagen
- d) Baulandumlegungen

- e) Planungskostenverteiler
- f) Grundsätze für die Verteilung der Erschliessungskosten

In der Wohnzone (Art. 20) darf nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplanes gebaut werden.

2. Quartiererschliessung

Art. 47

Quartiererschliessung Der Quartierstrassenplan und der Quartiersversorgungsplan legen die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest.

Der Quartierstrassenplan und der Quartiersversorgungsplan sind auf den Generellen Erschliessungsplan und auf einen allfälligen Quartiergestaltungsplan sowie die Generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen; sie haben diese sinnvoll zu ergänzen.

3. Quartiergestaltung

Art. 48

Quartiergestaltung Der Quartiergestaltungsplan bezweckt eine siedlungsbaulich, architektonisch und wohngygenisch gute Überbauung des Quartierplangebietes in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Baugesetzes.

Er enthält insbesondere Angaben über die baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen (Nutzungskonzentration), über Lage (in Bezug auf Seite und Höhe), Grösse und Gestaltung der Bauten, ihre Nutzung, die Abstellflächen, die Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen.

Art. 49

Anwendbare Bauvorschriften Im Quartierplanverfahren sind die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften mit den speziellen Bauvorschriften zu beachten.

Bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung, so kann die Baubehörde nach ihrem Ermessen, unter Berücksichtigung architektonischer Kriterien und der feuerpolizeilichen Vorschriften, Ausnahmen von den Vorschriften über Gebäudelänge, Dachgestaltung und den Zusammenbau mehrerer Baukörper gewähren.

4. Baulandumlegungen

Art. 50

Anordnung Ist zur Verwirklichung der Quartierplanung die Umlegung von Grundstücken notwendig, kann die Baubehörde dies anordnen.

Dieser Beschluss ist wenn immer möglich mit dem Einleitungsbeschluss über die Durchführung des Quartierplanverfahrens zu verbinden.

Die Baubehörde ist zur Anordnung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört oder wenn durch die Erstellung von Erschliessungsanlagen unüberbaubare Parzellen entstehen.

Art. 51

Landabzug für gemeinschaftliche Anlagen

Von den in den Baulandumlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen. Die Abtretung von Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Vereinbarung über den Landerwerb erzielt werden kann, nach den Vorschriften des kantonalen Enteignungsgesetzes.

Art. 52

Neuzuteilung

Der nach Abzug für den Gemeinbedarf verbleibende Boden ist nach Massgabe des eingeworfenen Landes unter die beteiligten Grundeigentümer zu verteilen.

Durch den Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

Die grundbuchliche Bereinigung der Neuzuteilung erfolgt erst nach Eintritt der Rechtskraft des Baulandumlegungsplanes.

Art. 53

Umlegungsban

Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsban beschliessen. Dieser ist im Kantons- sowie im Gemeindeamtsblatt bekannt zu geben.

Während des Umlegungsbanns dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren können.

5. Quartierplanverfahren

Art. 54

Einleitung

Die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgt durch den Be-

schluss der Baubehörde. Dieser Beschluss kann von Amtes wegen oder auf Antrag gefasst werden.

Der Beschluss über die Einleitung des Quartierplanverfahrens hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung, die Abgrenzung des Plangebietes und womöglich über die Durchführung einer Baulandumlegung zu enthalten.

Der Einleitungsbeschluss ist im Kantons- und im Gemeindeamtsblatt bekannt zu geben. Den betroffenen Grundeigentümern ist er unter Hinweis auf die Rekursmöglichkeiten schriftlich mitzuteilen.

Rekurse gegen die Durchführung einer Quartierplanung überhaupt, die Abgrenzung des Plangebietes und über die Durchführung einer Baulandumlegung sind bei der Einleitung des Quartierplanverfahrens zu erheben und können im nachfolgenden Plan genehmigungsverfahren nicht mehr erhoben werden.

Art. 55

Erstellen des Quartierplanes

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten.

Art. 56

Planungskosten

Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Planungskosten sind im Verhältnis der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstückflächen auf die Grundeigentümer zu verteilen.

Art. 57

Öffentliche Auflage, Einsprachen

Der Quartierplan und die dazugehörigen Unterlagen gem. Art. 46 sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist rechtzeitig im Kantons- und Gemeindeamtsblatt bekannt zu geben.

Unmittelbar betroffene Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage schriftlich zu benachrichtigen. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann, der ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich der Quartierplanung widersetzen, bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.

Art. 58

Genehmigung des Quartierplanes

Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes.

Wird der Quartierplan auf Grund von Einsprachen geändert, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.

Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so

ist nur diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Nach Eingang der Einsprachen oder Ablauf der zweiten Auflage entscheidet die Baubehörde endgültig über die Genehmigung des Quartierplanes.

Art. 59

Anmerkung im Grundbuch

Der genehmigte Quartierplan kann nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch angemerkt werden.

Weitere sich aus dem Quartierplan ergebende Rechtsveränderungen und Eigentumsbeschränkungen werden nach Abschluss des Verfahrens auf Veranlassung der Baubehörde grundbuchamtlich geregelt.

6. Vollzug des Quartierplanes

Art. 60

Bau der gemeinschaftlichen Anlagen, Kostenverteilung

Für den Bau und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen sowie die Verteilung der Erschliessungskosten gilt Art. 17 dieses Gesetzes sinngemäss.

VII. Bewilligungsverfahren

Art. 61

Bewilligungspflicht

Für alle Neubauten, baulichen Veränderungen und Abbrüche ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Baugesuch einzureichen. Die Bewilligungspflicht gilt insbesondere für folgende Arbeiten:

- a) Neubauten;
- b) An- und Aufbauten an bestehende Gebäude;
- c) Umbauten von Gebäuden wie z.B. Änderungen von Fundamenten, Fassaden und Dächern
- d) Änderungen der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten;
- e) Feuerpolizeilich bewilligungspflichtige Einrichtungen und Bauten gemäss den Vorschriften der kantonalen Feuerpolizeiverordnung, Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährlichen Stoffen gemäss den Vorschriften über den Gewässerschutz;
- f) Wasserleitungen, Kanalisationen und Kläranlagen;
- g) Geflügel- und Kleinviehställe, Bienenstände und sonstige Kleinbauten;
- h) Einfriedungen längs Strassen;
- i) Anbringen von festen und beweglichen Firmentafeln, Schaukasten, Lichtreklamen und Sonnenkollektoren;
- k) Aussenrenovationen;
- l) Provisorische Bauten;
- m) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 30 Tage

pro Jahr am gleichen Ort stationiert werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;

- o) Private Verkehrsanlagen mit Einschluss touristischer Beförderungsanlagen;
- p) Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;
- q) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefon;
- r) Aussenantennen;
- s) Abbruch von Bauten und Bauteilen.

Art. 62

Unterlagen zum Baugesuch

Dem Baugesuch sind folgende Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen:

- a) Situationsplan 1:500 / 1:1'000 des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Einzeichnung der Zufahrt sowie der Grenzabstände;
- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und Dachstockes im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauernstärken, Boden- und Fensterflächen und Zweckbestimmung der Räume;
- c) Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1:100 inkl. bestehendem und projektiertem Terrainverlauf;
- d) Quer- und Längsschnitt durch das Gebäude, mit eingeschriebenen Stockwerkshöhen und Angaben über Strassen- sowie bestehende und projektierte Terrainhöhen unter Angaben gesicherter Niveaupunkte, Angabe der Wasser-, Elektrisch- und Telefonanschlüsse;
- e) Kanalisationsplan Massstab 1:100
- f) Ein Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angabe über Material und Farbe;
- g) Für Bauvorhaben in der Gefahrenzone: Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung.

Die Baubehörde kann zusätzliche Unterlagen wie Berechnungen, Modelle usw. verlangen.

Bei Baugesuchen im Sinne von Art. 61 lit. b - r dieses Gesetzes sind die zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Art. 63

Bauprofil

Zugleich mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Bauprofil aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues klar erkennen lässt. Die Grundstücksgrenzen sind zu markieren. Am Bauprofil ist das Erdgeschossniveau anzugeben. Das Bauprofil ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen zu lassen und nachher innert angemessener Frist zu entfernen.

Der Höhenfixpunkt ist zu versichern, er muss bis zur Bauabnahme bestehen bleiben.

Art. 64

Planaufgabe Die Pläne werden bei der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter der Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens im Gemeindeamtsblatt publiziert.

Innert 30 Tagen seit der Publikation können bei der Baubehörde Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur eingereicht werden.

Art. 65

Vereinfachtes Verfahren Wenn die Ausführung des Bauvorhabens weder nach aussen in Erscheinung tritt, noch den Zweck der Baute ändert, ist die Profilierung und Publikation nicht erforderlich.

Art. 66

Baubescheid, Einsprachen Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt die Baubehörde den Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.

Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Entscheid zu begründen. Einspracheentscheide sind gleichzeitig mit dem Baubescheid dem Gesuchsteller und den Einsprechern zu eröffnen.

Die Baubewilligung wird erst nach Vorliegen aller Bewilligungen gemäss übergeordnetem Recht erteilt.

Ist eine Einsprache offensichtlich unbegründet, so können dem Einsprecher die der Gemeinde erwachsenen Kosten (inkl. jene einer allfälligen Rechtsberatung) überbunden werden.

Art. 67

Baubeginn und Baufrist Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung vorliegt.

Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit den Bauarbeiten beginnt und ohne erhebliche Unterbrechungen weiterführt. Die Baubehörde kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Unterbleibt die Vollendung des Baues, so ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 68

Baukontrolle und Bauabnahme Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen. Den von der Baubehörde bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht bezogen werden.

Art. 69

Abweichung von den genehmigten Plänen

Änderungen gegenüber den ursprünglich genehmigten Plänen während der Bauausführung müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.

Wenn die Projektänderung nach aussen in Erscheinung tritt, wie insbesondere bei einer Vergrößerung der Gebäudemasse, einer Veränderung der Situation oder der Zweckbestimmung, ist ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 70

Vorentscheid

Die Baubehörde kann vor Einreichung des Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Art. 71

Gebühren

Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrollen und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine Gebühr, welche ihre Aufwendungen deckt. Die Gemeindeversammlung erlässt eine Gebührenordnung.

Art. 72

Bauberatung

Die Baubehörde bezeichnet einen geeigneten Fachmann, der Bauherren und Architekten als Berater zur Verfügung steht. In den Gebieten, in denen die obligatorische Bauberatung vorgeschrieben ist, müssen sämtliche Baugesuche vor der Einreichung mit dem Bauberater besprochen werden.

Die Kosten des Bauberaters sind dem Bauherrn aufzuerlegen.

Art. 73

Fachgutachten

Erfordert die Behandlung eines Baugesuches den Beizug eines Experten (Juristen, Baufachleute etc.), so sind die daraus erwachsenen Kosten dem Bauherrn aufzuerlegen.

VIII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 74

Verantwortlichkeit

Bauherr, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und für die sachgemässe Ausführung des Baues solidarisch haftbar. Durch die Erteilung der Baubewilli-

gung und die Ausübung der Kontrollen übernimmt die Baubehörde keine Garantie für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

Art. 75

Bestrafung

Widerhandlungen gegen die Vorschriften des Baugesetzes und gegen die gestützt darauf erlassenen Verfügungen und Anweisungen werden von der Baubehörde mit Bussen bis zu Fr. 20'000.- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, ist die Baubehörde nicht an das Höchstmass der Busse gebunden. Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit oder Rechtspersönlichkeit begangen worden, so ist die Strafe gegenüber denjenigen Personen auszusprechen, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln müssen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengemeinschaft solidarisch.

Art. 76

Abbruch

Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder entgegen der Baubewilligung erstellt, so kann die Baubehörde die erforderlichen Änderungen oder den Abbruch anordnen. Wenn der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn.

Art. 77

Ausführungsbestimmungen, Gebührenordnungen

Die Baubehörde ist befugt, zu diesem Gesetz Ausführungsbestimmungen zu erlassen. Sie kann zu diesem Zweck allgemein anerkannte Richtlinien und Normen privater Berufsverbände oder öffentlicher Institutionen verbindlich erklären.

Die Gemeindeversammlung erlässt je eine Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren sowie für die Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes (Art. 43 und 44), ferner die Erschliessungsverordnung gemäss Art. 17 Abs. 2.

Art. 78

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.

Art. 79

Übergangsbestimmungen

Dieses Baugesetz ist auf alle vor seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligten Baugesuche und Quartierpläne anwendbar.

Wichtige Ergänzungen

Das Baugesetz der Fraktion Praden ist noch nicht an das neue kantonale Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden (KRG, BR 801.100) und an die dazugehörige Verordnung (KRVO, BR

801.110) angepasst worden. **Das kantonale Recht geht vor und enthält wesentliche Vorschriften, die im kommunalen Recht noch nicht enthalten sind.**

Einige wichtige Neuerungen sind:

1. Im Baugesetz werden diejenigen Bauvorhaben aufgezählt, für welche eine Bewilligung zuerteilen ist. Diese Vorschrift wird abgelöst durch Art. 40 KRVO, in welchem aufgezählt wird, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Die materiellen Vorschriften sind auch bei diesen Vorhaben einzuhalten.
2. Sämtliche Bauvorhaben, welche gem. Punkt 1 keine Baubewilligung erfordern, sind dem Meldeverfahren gem. Art. 50 KRVO unterstellt.
3. Die öffentliche Auflage von Bauprojekten dauert neu nur noch 20 Tage (nicht mehr 30 Tage).

Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
5. September 1984	RB Nr. 471 vom 25. Februar 1985	Totalrevision
3. Juli 1991	RB Nr. 3463 vom 23. Dezember 1991	Art. 29 und Art. 10 lit. b
11. November 1998	RB Nr. 1050 vom 8. Juni 1999	Art. 38, Abs. 2
23. Februar 2000	RB Nr. 820 vom 9. Mai 2000	Art. 35 und Ergänzung Art. 35.1