



KANTON GRAUBÜNDEN GEMEINDE PRATVAL

BAUGESETZ

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. November 2007
Genehmigt von der Regierung am 11. März 2008 mit Beschluss Nr. 248

INHALTSÜBERSICHT

I Allgemeines

II Grundordnung

1. Allgemeines
2. Zonenplan
 - A. Allgemeines
 - B. Bauzonen
3. Genereller Gestaltungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Gestaltungsobjekte
4. Genereller Erschliessungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Erschliessungsanlagen
5. Folgeplanungen

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen
2. Sicherheit und Gesundheit
3. Gestaltung
4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines
2. Projektierung und Bewilligung
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Anhang: Stichwortverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
I Allgemeines	
Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Grundlagen	4
Förderung	5
Behördenorganisation	1. Baubehörde 6
2. Baukommission	7
3. Bauberatung	8
II Grundordnung	
1. Allgemeines	
Zuständigkeit	9
2. Zonenplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	10
B. Bauzonen	
a) Regelbauweise	
Regelbauweise	11
Zonenschema	12
Hofstattrecht	13
b) Begriffe und Messweisen	
Ausnützungsziffer	14
Nutzungsübertragung und Parzellierung	15
Gebäude- und Firsthöhe	16
Gebäudelänge	17
c) Zonenvorschriften	
Dorfzone	18
Wohnzone	19
Schlosszone	20
3. Genereller Gestaltungsplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	21
Baugestaltungslinien	22
B. Gestaltungsobjekte	
Schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude	23
Erhaltenswerte Mauern	24
Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte	25

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen	26
Bau- und Niveaulinien	27

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen	28
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	29

5. Folgeplanungen

Folgeplanung	30
--------------	----

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung	31
Baugesuch	32
Revers	33

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene	34
Energiehaushalt	35
Vorgehen bei Bauarbeiten	36
Düngereinrichtungen; Siloballen	37

3. Gestaltung

Dächer	38
Energieanlagen	39
Einfriedungen und Pflanzen	40
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	41
Reklamen und Hinweistafeln	42
Antennen	43

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit	44
Zu- und Ausfahrten	45
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	1. Pflichtparkplätze 46
	2. Anordnung 47
Werkleitungen	48
Abwässer	49

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Benützung des öffentlichen Grundes	50
Benützung des öffentlichen Luftraums	51
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	52

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm	53
Erschliessungsreglemente	54

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte	55
------------------------------------	----

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen	56
Winterdienst	57
Private Erschliessungsanlagen	58
Sanierungsplanungen	59

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug	60
Rechtsmittel	61
Inkrafttreten	62

Anhang: Stichwortverzeichnis

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird bei Neueinzonungen durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen. Regionale Ausgleichsleistungen zwischen Gemeinden werden vom Regionalverband festgelegt oder zwischen den beteiligten Gemeinden vereinbart.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen öffnen und sich an einem regionalen Fonds beteiligen. Einzelheiten über die

Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

Grundlagen

Art.4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 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. 5

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

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 6

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 3 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission oder an externe Fachleute delegieren.

2. Baukommission

Art. 7

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.

- 2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 3 Die Baukommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

3. Bauberatung

Art. 8

- 1 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Bauvorhaben in der Dorfzone und der Schlosszone sowie an schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden sind in der Regel durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 9

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

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 10

- 1 Die Zonenvorschriften für die Dorfzone, die Wohnzonen und die Schlosszone sind im vorliegenden Baugesetz umschrieben. In den übrigen Bauzonen, der Landwirtschaftszone sowie in den Schutzzonen und den weiteren Zonen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

- 2 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.
- 3 Der Zonenplan bezeichnet jene Gebiete, in denen eine Folgeplanung (Quartierplanung, Arealplanung) durchzuführen ist. Im Zonenplan werden ferner die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 11

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema. Die Ausnützungsziffer, die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Gebäudelängen werden anhand der nachfolgenden Bestimmungen über Begriffe und Messweisen, die Grenzabstände nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Rechts ermittelt.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Zonenschema

Art. 12

	Zone	AZ	Max. Gebäude- höhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäude- länge	Grenzab- stand	Empfind- lichkeitsstu- fen
DZ	Dorfzone	1.0) ¹	8.8 m	12.0 m	20.0 m	2.5 m	III

W1	Wohnzone 1	0.4	5.5 m	8.5 m	16.0 m	3.0 m	II
W2	Wohnzone 2	0.5	7.5 m	9.5 m	20.0 m	4.0 m	II
SZ	Schlosszone	Art. 20				2.5 m	II
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	) ²				2.5m) ³	II

)¹ siehe Art. 18 Abs. 3

)² die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen sowie die Gebäudelängen der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen

)³ gegenüber angrenzenden Zonen mit grösserem Grenzabstand gilt der Grenzabstand der betreffenden Zone

Hofstattrecht

Art. 13

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Dorfzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung sowie mit gleicher Nutzung wieder aufgebaut werden, wenn die Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.
- 3 Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues können im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung erreicht wird oder wenn dies aus andern wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten.
- 5 Bei Zweckänderungen sind sämtliche kommunalen Bauvorschriften einzuhalten. Im übrigen gehen auch besondere Zonenbestimmungen über Ersatzbauten, die Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans sowie Baulinien und Baugestaltungslinien dem Hofstattrecht vor.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer

Art. 14

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten.

In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.00 m über das gewachsene oder abgetragene Terrain hinausragen. Im Dachgeschoss sind Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet.

- 3 Weist ein Gebäude Räume von mehr als 4.25 m lichte Höhe, gemessen von Oberkant fertig Boden bis Unterkant Decke auf, ist die zugehörige Bruttogeschossfläche doppelt zu rechnen. Bei Räumen von mehr als 6.90 m lichte Höhe ist die Bruttogeschossfläche dreifach zu rechnen.

- 4 Nicht angerechnet werden:

1. zu Wohnungen gehörende Keller, Heiz- und Tankräume, Waschküchen, Trockenräume;
2. Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
3. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge etc.;
4. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
5. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;

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

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 15

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt.
- 2 Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut

werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.

- 3 Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 16

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhe aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen oder abgegrabenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des geneigten Daches.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.

Gebäudelänge

Art. 17

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grössere zusammengebaute Gebäudeseite. Eingeschossige Anbauten, die keine Wohnräume enthalten und eine Grundfläche von weniger als 50 m² aufweisen, sind nicht anzurechnen.
- 2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser.

c) Zonenvorschriften

Dorfzone

Art. 18

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten sowie Ersatzbauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Bei Neubauten, Erweiterung bestehender Bauten sowie Ersatzbauten bestimmt sich das zulässige Gebäudevolumen grundsätzlich nach den umliegenden ortstypischen Gebäuden. Ein Anspruch auf eine Ausnützung von 1.0 besteht nicht. Sofern es die Verhältnisse erfordern, kann die Baubehörde bei positiver Beurteilung des Bauvorhabens durch die Gestaltungsberatung ausnahmsweise eine Ausnützung bis 1.1 bewilligen.

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

- 1 Die Schlosszone umfasst die Schlossanlage Rietberg mit den zugehörigen Bauten, Höfen und Parkanlagen. Wohnnutzungen sowie nicht störende öffentliche oder gewerbliche Nutzungen sind erlaubt.
- 2 Die Schlossanlage ist in ihrer Struktur und im äusseren Erscheinungsbild zu erhalten. Der Abbruch störender Gebäude oder Gebäudeteile ist gestattet. Die Erstellung neuer Gebäude für wohn- oder gewerbliche Zwecke mit Ausnahme von Gebäuden für landwirtschaftliche Zwecke ist nicht gestattet.
- 3 Bei Umbauten am Schlossgebäude und den weiteren in der Schlosszone gelegenen schützenswerten Gebäude ist die historische Gebäudestruktur und Fassadengestaltung zu wahren. Neue Wandöffnungen in den Aussenwänden zur unerlässlichen Belichtung der Räume können gestattet werden, sofern sie sich in Grösse und Gestaltung gut in die Fassaden einfügen. Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Zonenzwecks gestattet. Im übrigen gelten die Bestimmungen über schützenswerte Bauten.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlung und der Landschaft. Er enthält als Bestandteil von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie über erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Aussichtsschutzpunkte. Diese sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die bezeichneten Aussichtspunkte dürfen von jedermann betreten werden. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben das Betreten der Aussichtspunkte zu dulden.

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

B. Gestaltungsobjekte

Schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude

Art. 23

- 1 Bauvorhaben an schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Schützenswerte Gebäude dürfen grundsätzlich weder abgebrochen noch ausgetrennt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung einer Baute oder Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 3 Erhaltenswerte Gebäude sind prägende Bauten, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität der Siedlung beitragen. Werden erhaltenswerte Gebäude ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

Erhaltenswerte Mauern

Art. 24

- 1 Erhaltenswerte Mauern sind in ihrem Bestand zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. In begründeten Fällen kann die Baubehörde geringfügige Veränderungen gestatten.

Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte

Art. 25

- 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 Hecken und Feldgehölze sowie die bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind von deren Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Abgehende oder gefällte Bäume in erhaltenswerten Hoch-

stammkulturen sind zu ersetzen. Die Gemeinde leistet an Ersatzbepflanzungen angemessene Beiträge.

- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Pflege und Erhaltung der Natur- und Kulturobjekte. Bei Bauvorhaben im Bereich von Natur- und Kulturobjekten trifft sie im Baubewilligungsverfahren notwendige Anordnungen zum Schutz der Objekte.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 26

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderen Nutzungszonen fest. Er unterscheidet bestehende und geplante öffentliche Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze und Postautohaltestellen fest.
- 3 Private Erschliessungsstrassen sind im Generellen Erschliessungsplan als solche gekennzeichnet.

Bau- und Niveaulinien

Art. 27

- 1 Zweck, Wirkung und Erlass von Bau- und Niveaulinien richten sich nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Wo eine Baulinie fehlt, ist von allen im Generellen Erschliessungsplan festgelegten öffentlichen und privaten Erschliessungsstrassen ein Abstand von mindestens 2.50 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten. Die Baubehörde kann in der Dorfzone Ausnahmen gewähren oder grössere Abstände anordnen, wenn die bestehenden Baufluchten oder umliegende Bauten es gestatten oder erfordern.
- 3 Die kantonalen Strassengesetzgebung bleibt vorbehalten.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 28

- 1 Die öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 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.
- 3 Für Verkehrsanlagen bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.
- 4 Für private Erschliessungsstrassen gelten unter Vorbehalt von Art. 58 die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 29

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

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 30

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Quartierplanpflicht werden Bauvorhaben nur auf Grund eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt. Bauvorhaben an bestehenden Bauten können ausnahmsweise bereits vor Erlass des Quartierplans bewilligt werden, wenn sie die Folgeplanung nicht beeinträchtigen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 31

- 1 Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind, werden generell dem Meldeverfahren unterstellt.
- 2 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sowie Vorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen.
- 3 Die Baukommission erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig oder bloss meldepflichtig ist. Bei bloss meldepflichtigen Vorhaben kann sie auf die Durchführung des Meldeverfahrens verzichten.
- 4 Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens mitzuteilen. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder untersteht das Vorhaben dem Meldeverfahren, teilt sie dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.

- 5 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 32

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in drei 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, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; Berechnung des umbauten Raums nach SIA Norm 416;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 10. Angabe der approximativen Baukosten;
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
27. 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;
28. bei Bauvorhaben im Wald oder angrenzend an den Wald Ergebnis der Vorabklärungen mit dem kantonalen und örtlichen Forstdienst;
29. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
30. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

- 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. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 6 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 33

- 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. 34

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von der Ausnützungsziffer, von Gesamthöhe und Fassadenhöhe, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur von Montag bis Samstag von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr ausgeführt werden. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

- 1 Düngereinrichtungen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass keine unzumutbaren Immissionen in der Umgebung entstehen. Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.
- 2 Misthaufen und Jauchekästen haben von benachbarten Gebäuden einen Abstand von mindestens 4 m und von der Grenze benachbarter Grundstücke mindestens 2.50 m Abstand einzuhalten. Die Baubehörde kann Unterschreitungen dieser Abstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Siloballen sind bei den landwirtschaftlichen Höfen zu lagern. Sie dürfen nicht auf offenem Feld, entlang von Verkehrsanlagen oder in unmittelbarer Nähe von Wohnsiedlungen deponiert werden.

3. Gestaltung

Dächer

Art. 38

- 1 Dächer sind ganzheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien und Farben) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In allen Zonen sind nur Giebeldächer zulässig. In der Dorfzone gilt eine Dachneigung von 20 - 30° alte Teilung (a.T.). In den übrigen Zonen darf die Dachneigung nicht weniger als 20° a.T. betragen. Für eingeschossige Anbauten und Kleinbauten ohne anrechenbare Bruttogeschossfläche und einer Grundfläche von maximal 40 m² können flacher geneigte Pultdächer sowie Flachdächer gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind zulässig, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. In der Dorfzone sowie bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 Bei guter Gestaltungsqualität mit nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Behörde Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Energieanlagen

Art. 39

Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 40

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Gegenüber Strassengrenzen haben Einfriedungen einen Abstand von 0.3 m einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände gegen Revers bewilligen.

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

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 41

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen, Stützmauern und hinterfüllte Mauern sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Gegenüber Strassengrenzen haben Stützmauern und hinterfüllte Mauern einen Abstand von 0.3 m einzuhalten.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 42

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

Antennen

Art. 43

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines generell geschützten Bereiches, eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 44

- 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 Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefähr-

licher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 45

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 6 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 6 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 Dorfzone kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 46

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder das Benützungsrecht von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 100 m² BGF, bei grösseren Wohnungen 2 Plätze
 - Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 50 m² BGF
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² BGF
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten

- Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

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

2. Anordnung Art. 47

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

Werkleitungen Art. 48

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

Abwässer Art. 49

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

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Benützung des öffentlichen Grundes Art. 50

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 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.
- 3 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 4 Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Benützung des öffentlichen Luftraums

Art. 51

- 1 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone, Fundamentsvorsprünge, Notausgänge oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 2 Erker und andere ausladende Gebäudeteile sowie Dachvorsprünge entlang von Verkehrsflächen werden nur bewilligt, wenn sie mindestens 3 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.5 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1 m in den öffentlichen Luftraum ragen.
- 3 Bestehende auskragende Gebäudeteile dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 52

- 1 Die Gemeinde ist 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.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 53

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für die Erarbeitung und 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 im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Erschliessungsreglemente

Art. 54

- 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 Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten oder 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.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 55

- 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

Art. 56

- 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 dienen. 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.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

Winterdienst

Art. 57

- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde sowie private Erschliessungsstrassen werden während des Winters von der Gemeinde auf eigene Kosten offengehalten, soweit es den Bedürfnissen entspricht. Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist untersagt.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee mit Maschinen oder von Hand unter möglicher Schonung von Gebäuden und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneesmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Pflanzen oder Zäunen sind von der Gemeinde zu beheben.
- 3 Die Baubehörde erlässt einen Plan mit der Bezeichnung der von der Gemeinde geräumten Strassen, Wege und Plätze.

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 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 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- 5 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

- 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 umfassende 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.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 60

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

Rechtsmittel

Art. 61

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

Inkrafttreten

Art. 62

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 25. Januar 1989 / 3. Juli 1989 als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung Pratval beschlossen am 12. November 2007

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 11. März 2008 (Protokoll Nr. 248)

Anhang

STICHWORTVERZEICHNIS

	BauG	KRG	KRVO
Abbruch	13	31, 81, 86	40
Abgrabungen	41	76-78	40
Abstellplätze	26, 46, 47, 56-59	24, 45, 52, 58-64	
Abwässer	29, 36, 49, 54-56, 58, 59	24, 45, 58-64	
Änderung bisherigen Rechts		106	
Anschlusspunkt für Verkehrsanlagen	28		
Antennen	43	24, 73	40
Archäologiezone	10	36	
Arealplan	9, 10, 30, 54	26, 46	
Ästhetik	8, 18-20, 23, 38-43	24, 73	
Aufhebung bisherigen Rechts	62	106	62
Auflagefristen	53		7, 9, 11, 13, 16, 17, 22, 23, 25, 29, 31, 32, 35, 45, 54
Auflagen zur Baubewilligung	23, 50	90	60
Aufschüttungen	41	76-78	40, 43
Ausfahrten	44, 45	24, 79	
Ausnahmebewilligung	33	82 , 88	
Ausnützungsziffer	11, 12 , 14 , 35	25 , 82	
Aussenisolation	35, 51	82	
Aussichtspunkte	21	35	
Autoabstellplätze	26, 46, 47, 56-59	24, 45, 52, 58-64	
BAB-Entscheid		87 , 88, 104	47-49 , 56-59
Balkone	51	55, 75	
Bauabnahme			60
Bauarbeiten (Vorkehren)	36	79	
Baubeginn		91	
Baubehörde	6	85	
Bauberatung	2, 8 , 18, 20, 23, 38, 39	43, 73 , 74, 80, 84	
Baubewilligung	31	86-92	40-59
Baueinstellungsverfügung			60
Bauentscheid		85, 88	46 , 51, 55, 58, 59
Baugesetz (kommunales)		24 , 25	36, 50
Baugespann		93	43 , 44, 51
Baugestaltungslinien	22	43	
Baugesuch	32	87, 89, 92 , 96	41-51
Baukommission	7	85	
Baukontrolle	2	93	60 , 61
Baulinien	27 , 35	55 , 57, 78, 82	
Bauprojekte	55	58	
Baurechtswidrigkeit			60, 61
Baureife		72	
Baustopp			60
Bauten u. Anlagen ausserhalb Bauzonen	31 , 32	83, 84, 87- 92, 96, 103-105	38-42, 44, 45, 47-49, 56-59

	BauG	KRG	KRVO
Bauzonen	11-20	27-31	
Bedingungen zur Baubewilligung	50	90	
Befristung der Baubewilligung		90	
Behinderte		80	
Beitragsverfahren		60, 63	22-27
Beleuchtung (öffentliche)	52	24	40
Beschwerde		12, 100-104	19
Besitzstand	13	81	
Beurteilung des Baugesuchs (vorläufige)			41
Boden- und Baulandpolitik	3	19	
Böschungen	41	76-78	40, 43
Bruttogeschossfläche (anrechenbare)	14		38, 39
Bushaltestellen	26	45	
Busse		95	61
Dachaufbauten	38	24	
Dacheinschnitte	38	24	
Dächer	38 , 44, 51	24	40
Dachfenster	38	24	
Dachneigung	38	24	
Dachrinnen	44	24	
Dachvorsprünge	51	24, 55, 75	
Departement (Bereich Raumplanung)		3 , 49, 87	1 , 8, 52
Dorfzone	10, 12, 18	27	
Duldungsverfügung		94	
Düngereinrichtungen	37	79	
Einfriedungen	40	76-78	40
Einsprache	61	48, 68, 92 , 96, 104	9, 15, 16, 18-20, 23, 25, 30, 31, 32, 35, 45, 54
Einstellhallen	44, 45	24, 79	
Empfindlichkeitsstufen	10, 12 , 32	79	
Energieanlagen (Gestaltung)	38, 39	24, 31, 73	
Energiehaushalt	35	82	
Energieversorgung	29, 54-56, 58, 59	24, 45, 58-64	
Enteignung	48, 58	97-99 , 105	
Entschädigung	3, 29, 45, 48, 50, 58	61, 96-99	
Entsorgungsanlagen	29, 49, 54-56, 58, 59	24, 45, 58-64	
Erker	51	55, 75	
Erledigungsfristen	31, 60	5, 49	11, 12, 46, 49, 51
Ersatzvornahme	40, 44, 58	73, 79, 94	
Erschliessungsabgaben	54	62-64	
Erschliessungsanlagen (öffentliche)	26-29 , 54-57 , 59	24, 45, 58-64	40
Erschliessungsanlagen (private)	26-29 , 54, 57-59	24, 45, 58-64	40
Erschliessungsprogramm	53 , 56	59	
Erschliessungsreglemente	54	61	
Erschliessungsstrassen (öffentliche)	26- 28 , 55-57 , 59	24, 45, 58-64	40
Erschliessungsstrassen (private)	26- 28 , 55, 57-59	24, 45, 58-64	40
Fachstelle für Raumplanung		3 , 47 , 87 , 104	1 , 3, 4, 7-12, 14,

	BauG	KRG	KRVO
			15, 48, 56-60
Feldgehölze (erhaltenswerte)	25	44	
Firsthöhe	11, 12, 16 , 35	25 , 82	
Folgeplanung	9-11, 28- 30	26, 46, 51-54	
Förderung privater Bau-/Planungsvorhaben	5		
Forstwirtschaftswege	26 , 28, 44, 56, 57, 59	24, 34, 45, 58-64	
Freihaltezone	10	35	
Fusswege	26, 28, 44, 56, 57, 59	24, 45, 58-64	
Garagen	44, 45	24, 79	
Gebäude (schützens- und erhaltenswerte)	23	43, 74 , 83, 84	
Gebäudeabstand	11, 35	25, 75 , 77, 82	36, 37
Gebäudehöhe	11, 12, 16 , 35	25 , 82	
Gebäudelänge	11, 12, 17 , 35	25 , 82	
Gebührenverordnung		96	
Gefahrenzone	10	38	40, 42
Geltungsbereich	1	1	
Gemeingebrauch	50	24	
Genehmigungsverfahren/-entscheid		49, 50	8, 14, 15
Generelle Projekte	55	58	
Genereller Erschliessungsplan (Allgemeines)	26	45	
Genereller Gestaltungsplan (Allgemeines)	21	42	
Gestaltung	8, 18-20, 23, 38-43	24, 73	
Gestaltungsberatung	2, 8 , 18, 20, 23, 38, 39	43, 73 , 74, 80, 84	
Gewässerabstand		78	
Gewässerabstandslinien		55, 57, 78 , 82	
Grenzabstand	11, 12 , 27, 35, 40, 41	25, 75-77 , 82	36, 37
Grenzbereinigung		65-71	16, 28-35
Grundlagen der Raumplanung	4	7 , 8	3, 4
Grundordnung (Allgemeines)	9	22 , 23	
Grundordnung (Änderung)	9	47-50, 101, 102	12-15
Grundwasserschutzzone	10	37	
Haftung		93	
Hecken (erhaltenswerte)	25	44	
Hinweistafeln	42 , 52	73	40
Hochspannungsleitung	29, 54-56, 59	24, 45, 58-64	
Hochstammkulturen (erhaltenswerte)	25	44	
Hofstattrecht	13	31, 34, 81	
Hydranten	52	24, 45	40
Informationspflicht der Behörden		4	
Inkrafttreten	62	106	62
Inventare	4	7, 8, 10, 42-44, 74	3, 4, 45
Jauchekästen	37	79	

	BauG	KRG	KRVO
Kanalisation	29, 36, 49, 54-56, 58, 59	24, 45, 58-64	
Kantonsbeiträge		10-12	5 , 6
Konzepte	4	7, 8, 10	3, 4
Konzession	50	24	

	BauG	KRG	KRVO
Koordination	31	2, 50 , 61, 87, 88 , 92	3, 7, 9, 14, 46 , 52-59
Kosten (Erschliessung)	54	54 , 60, 62-64	20, 22-27
Kosten (Verfahren)		96	49
Kostenverteiler		52, 54, 63, 66, 71	20, 24-27 , 32, 35
Kulturobjekte (erhaltenswerte)	25	44	
Landabzüge		69	32
Landfläche (anrechenbare)	14		
Landschaftsanalysen	4	7, 8, 10, 42-44	3, 4
Landschaftsschutzzone	10	34 , 44	
Landumlegung		65-71	16, 28-35
Landwirtschaftswege	26 , 28, 44, 56, 57, 59	24, 34, 45, 58-64	
Landwirtschaftszone	10	32	38
Lebhäge	40	76-78	40
Legitimation (Rechtsmittel)		80, 92 , 101-104	16, 18, 33
Leitbilder	4	7, 8, 10, 20	3, 4
Mauern	40	76-78	40
Mauern	41	76-78	40
Mauern (erhaltenswerte)	24	43	
Mediation	61	6	2
Mehrzuteilung		69	32
Meldeverfahren	31 , 32	86, 87, 92	50, 51
Meteorwasserleitung	29, 49, 54-56, 58, 59	24, 45, 58-64	
Minderzuteilung		69	32
Misthaufen	37	79	
Mitwirkungsaufgabe/-verfahren	53	20, 47 , 48, 59, 68	7, 9, 11, 13, 17, 28
Modell			42
Naturobjekte (erhaltenswerte)	25	44	
Naturschutzzone	10	33 , 44	
Nebenbestimmungen zur Baubewilligung	23, 50	90	55
Neigung (Dächer)	38	24	
Neigung (Rampen)	45	24, 79	
Neuzuteilung		66, 69 , 70	31-33
Niveaulinien	27	56 , 57	
Nutzungspläne (kantonale)	2	15 , 102	9
Nutzungsübertragung	15		
Öffentliche Gewässer (Benützung)	50	24	
Öffentlicher Grund (Benützung)	50	24	
Öffentlicher Luftraum (Benützung)	51	24	
Parkplätze (öffentliche)	26, 56, 57, 59	24, 45, 52, 58-64	
Parkplätze (private)	46 , 47, 58, 59	24, 52	
Parzellierung	15		

	BauG	KRG	KRVO
Perimeter		46, 51, 67-69	16, 22 , 23, 29, 30
Pflanzen	25, 40 , 41	76-78	
Pflichtparkplätze	46	24	
Planungsausgleich	3	4, 19	32
Planungsbericht			12, 13
Planungszone (kantonale)		16 , 103	
Planungszone (kommunale)		21 , 26, 48, 67, 101	
Postautohaltestellen	26	45	
Privateigentum (Nutzung für öff. Zwecke)	48, 52	24	
Profil		93	43 , 44, 51
Projektänderung	31 , 32		42, 50
Prüfung des Baugesuchs (vorläufige)			44
Pumpstation	29, 54-56, 59	24, 45, 58-64	
Quartiererschliessungsplan		51, 52	17
Quartiergestaltungsplan		51, 52	17
Quartierplan	10, 11 , 30 , 54, 58, 59	26, 51-54	16-21
Quartierplanbestimmungen		51, 52	17
Quartierplanung (Kosten)		54	20
Quartierplanverfahren		53	16-21
Quellschutzzone	10	37	
Radwege	26, 28, 44, 56, 57, 59	24, 45, 58-64	
Rahmenverträge			10
Rampen	45	24, 79	
Rechtsmittel	61	12, 48, 68, 92 , 96, 100-104	9, 15, 16, 18-20, 23, 25, 30, 31, 32, 35, 45, 54
Regelbauweise	11	24, 25	36
Regionalverband	2	2, 3, 10-12, 14, 17, 18, 102	5, 7, 9-11
Reitwege	26, 28, 44, 56, 57, 59	24, 45, 58-64	
Reklamen	42	73	40
Revers	33 , 40, 46	57, 82	
Richtplan (kantonal)	2	14 , 102	7 , 8
Richtplan (kommunal)		20	
Richtplan (regional)	2	18 , 102	11
Sanierungsplanungen	59	59	
Schätzungsverfahren		97	
Schlosszone	10, 12, 20	27	
Schneefangvorrichtungen	44	24, 79	
Schutzzone (archäologische)	10	36	
Siedlungsanalysen	4	7, 8, 10, 42, 43, 74	3, 4
Siloballen	37	79	
Sondernutzung	50	24	
Spielplätze		24, 52	40
Stützmauern	41	76-78	40
Tafeln	42 , 52	73	40
Telekommunikation	29, 54-56, 58, 59	24, 45, 58-64	
Terrainveränderungen	41	76-78	40

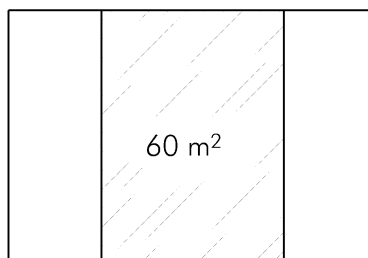
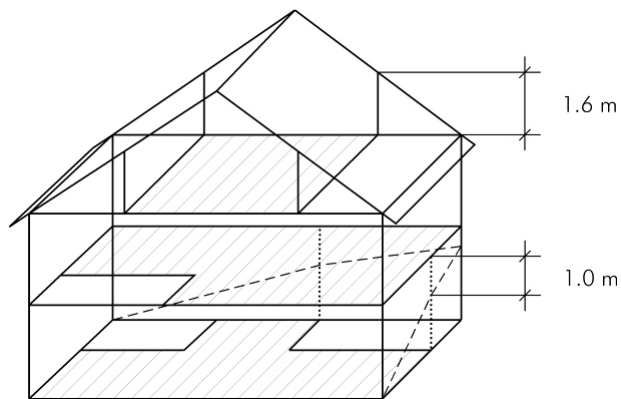
	BauG	KRG	KRVO
Trafostation	29, 54-56, 58, 59	24, 45, 58-64	
Trinkwasserversorgung	29, 54-56, 58, 59	24, 45, 58-64	
Übergangsbestimmungen	62	107, 108	
Umlegungsbann		67	
Umweltorganisationen		104	15, 59

	BauG	KRG	KRVO
Umweltverträglichkeitsprüfung		96	9, 12, 13, 18, 19, 45
Verantwortlichkeit		93	
Verbandsbeschwerderecht		104	15
Vereinbarungen zw. Behörden und Privaten	3	4	
Verjährung		95, 99	
Verkehrsanlagen	26, 28 , 44-47, 55-59	24, 45, 58-64	
Verkehrssicherheit	44 , 51	24, 79	40
Vermessungszeichen	52	24	40
Versorgungsanlagen	29, 54-56, 58, 59	24, 45, 58-64	
Vollzug	60	10, 85, 105	34
Vollzugshilfen	60	10	
Vorplätze	45	24, 79	
Vorprüfungsverfahren		47 , 49	12
Waldabstand		78	
Waldabstandslinien		55, 57, 78 , 82	
Wanderwege	26, 28, 44, 56, 57, 59	24, 45, 58-64	
Wasserleitung	29, 49, 54-56, 58, 59	24, 45, 58-64	
Werkleitungen	48		
Wiederaufbau	13	31, 34, 81, 86	
Wiederherstellung	33 , 40, 41, 46	57, 82, 94	61
Winterdienst	57	24	
Wohnhygiene	34	79 , 80	
Wohnraum (landwirtschaftlicher)		32 , 34, 83	38 , 39
Wohnzone	10, 12, 19	27	
Zäune	40	76-78	40
Zone für künftige bauliche Nutzung	10	40	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12	28	
Zone übriges Gemeindegebiet	10	41	
Zonenplan (Allgemeines)	10	26	
Zonenschema	12		
Zufahrten	44, 45	24, 79	
Zusammenarbeit (regionale)	2	9-12, 85	
Zusatzbewilligungen	31, 32	88, 92, 96, 100	9, 12-15, 45, 52-59
Zweck	1	1	
Zweckänderung	13, 31	31, 34, 81, 83, 84, 86 , 89	40

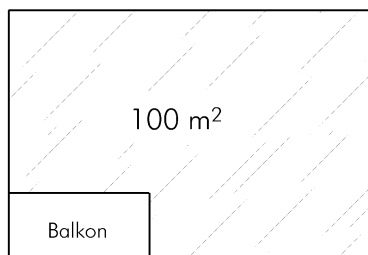
Erläuterungsskizzen

Ausnutzungsziffer

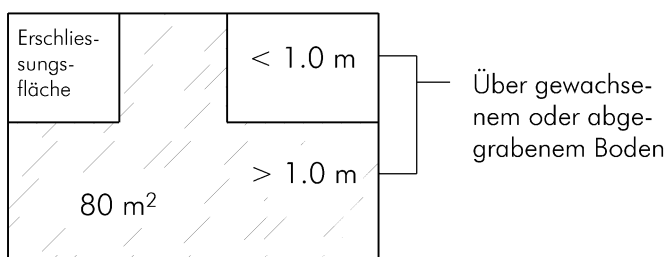
Art. 14



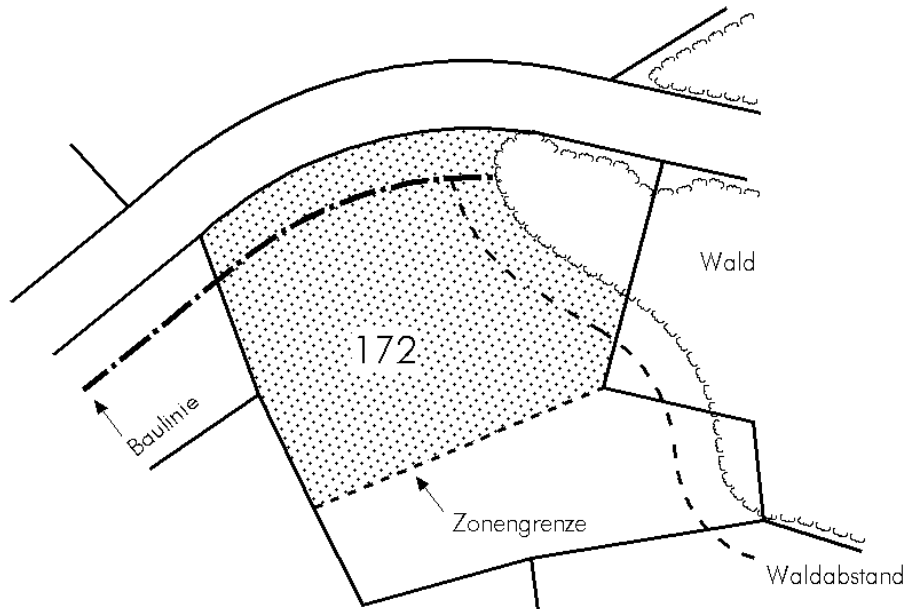
Dachgeschoss

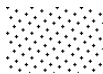


Vollgeschoss



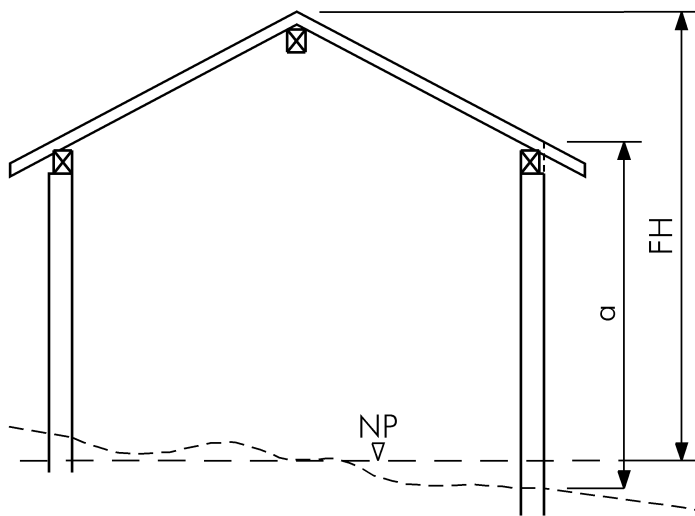
Untergeschoss



 Anrechenbare Landfläche

Nutzungsübertragung und Parzellierung

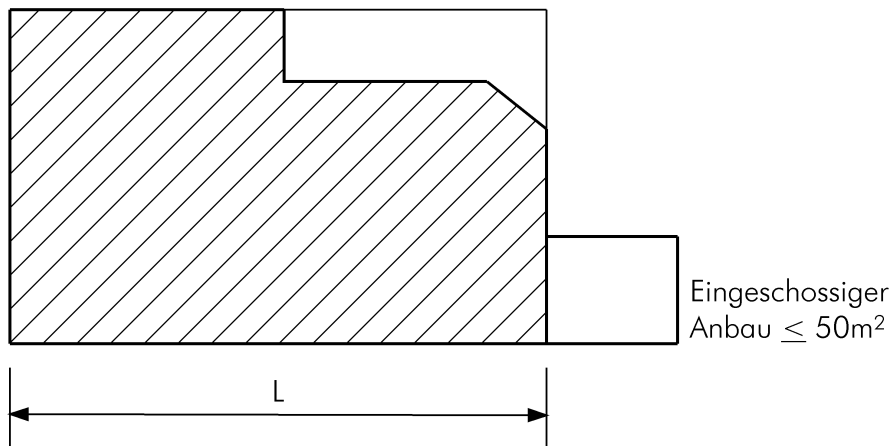
Art. 15



FH = Firsthöhe

Gebäudelänge

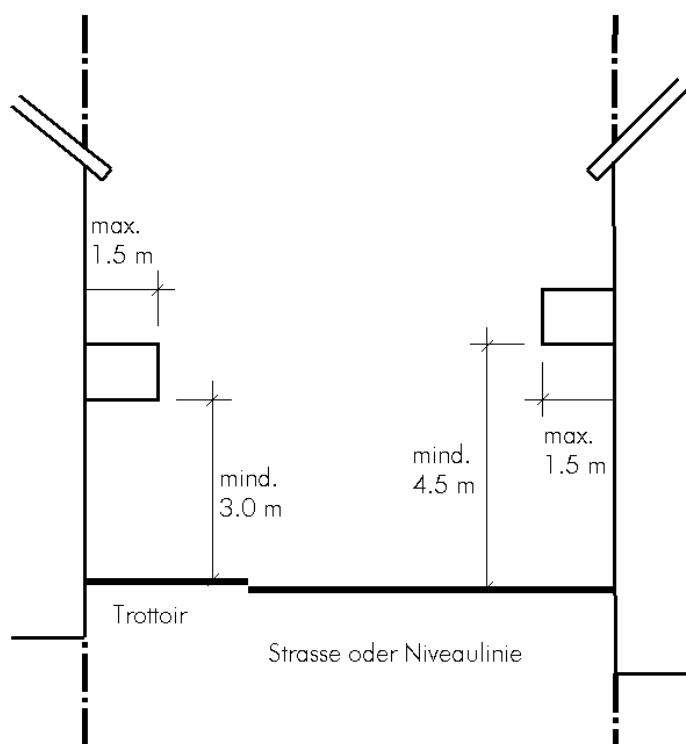
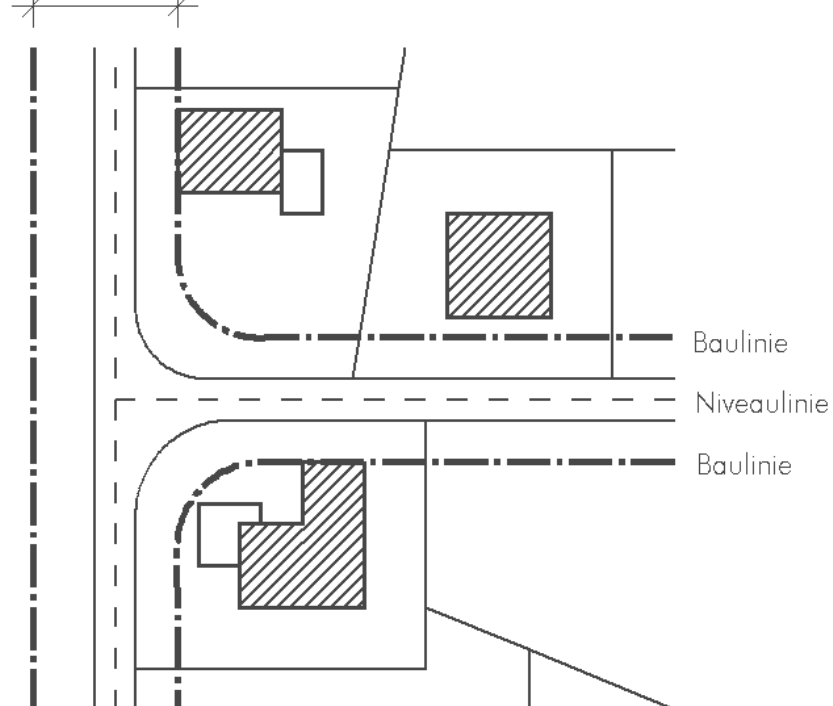
Art. 17

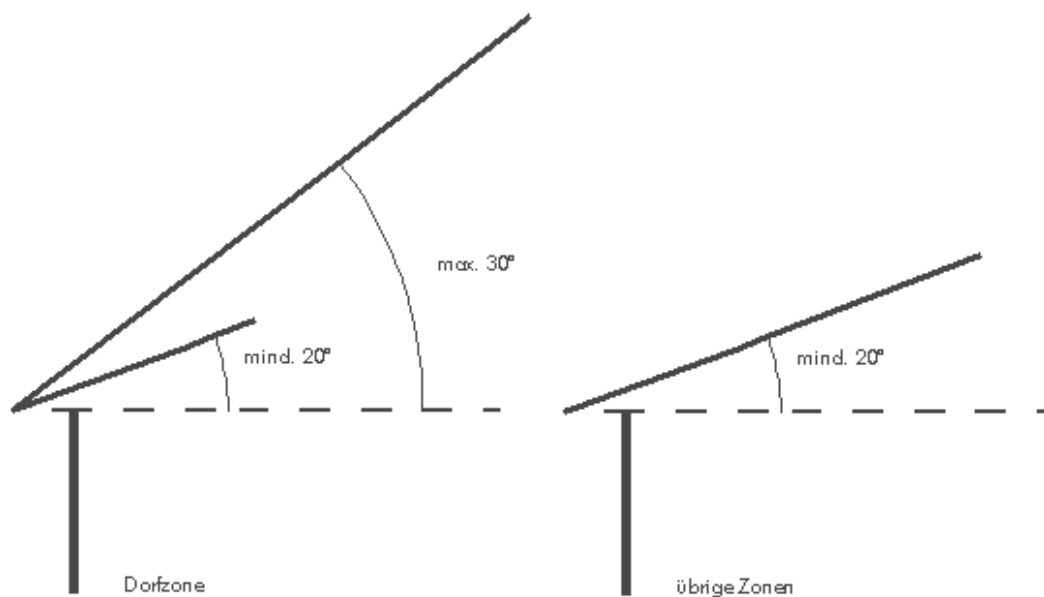


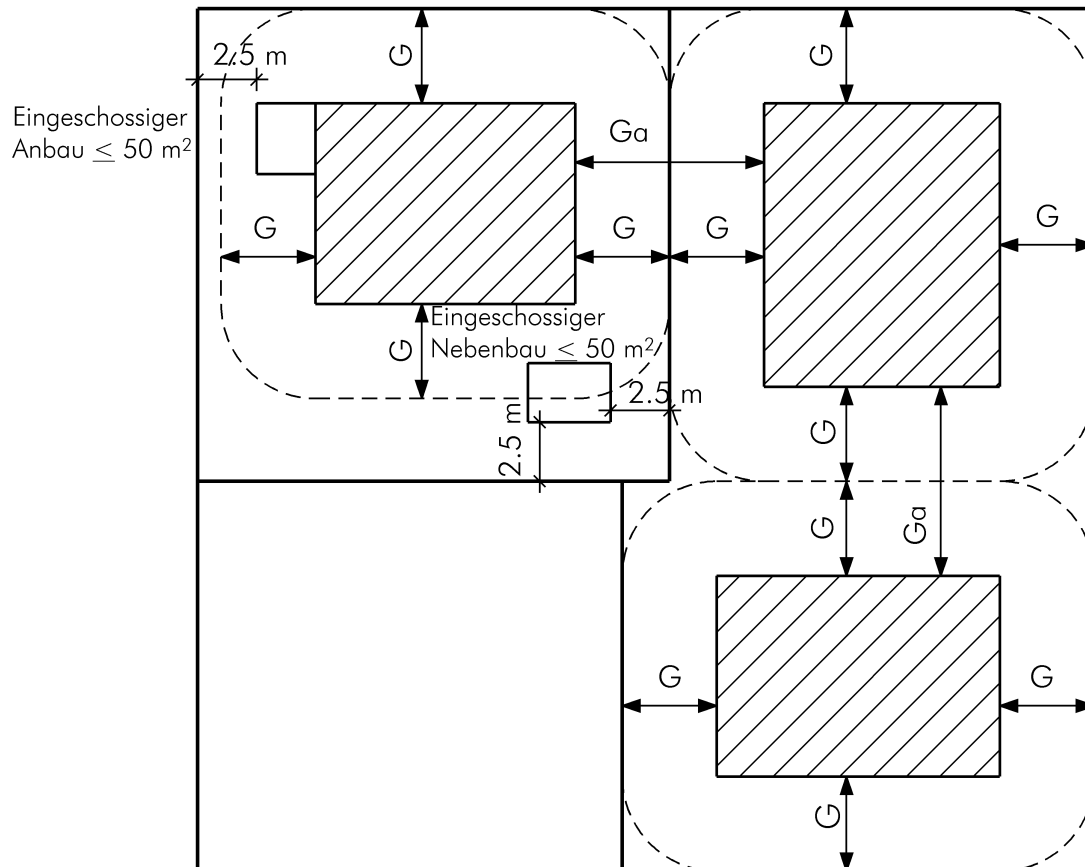
Bau- und Niveaulinie

Art. 27 BauG / Art. 55 KRG

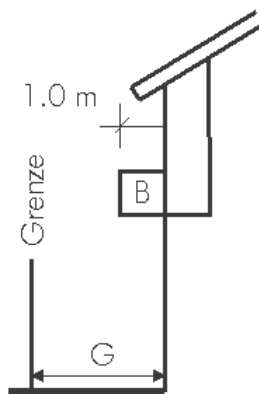
Baulinienabstand







Vorsprünge



G = Grenzabstand
Ga = Gebäudeabstand