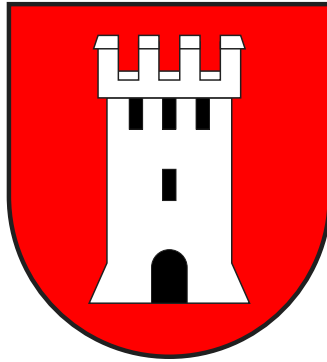




KANTON GRAUBÜNDEN GEMEINDE RODELS

BAUGESETZ

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2012
Genehmigt von der Regierung am 5. November 2013 mit Beschluss Nr. 1036

Impressum

Ortsplanungsrevision Rodels
Baugesetz
16. November 2012
Stand: Genehmigung

Auftraggeber
Gemeinde Rodels

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter)

Inhaltsübersicht

I	Allgemeines	9
II	Grundordnung	12
1.	Allgemeines	12
2.	Zonenplan	12
A.	Allgemeines	12
B.	Bauzonen	13
C.	Schutzzonen	18
3.	Genereller Gestaltungsplan	19
A.	Allgemeines	19
B.	Gestaltungsbereiche	19
C.	Gestaltungsobjekte	20
4.	Genereller Erschliessungsplan	21
A.	Allgemeines	21
B.	Erschliessungsanlagen	22
5.	Folgeplanungen	24
III	Kommunale Bauvorschriften	26
1.	Bauvoraussetzungen	26
2.	Sicherheit und Gesundheit	30
3.	Gestaltung	31
4.	Verkehr	33
5.	Versorgung und Entsorgung	35
6.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	36
IV	Erschliessungsordnung	37
1.	Allgemeines	37
2.	Projektierung und Bewilligung	38
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	38
V	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	42
	Anhang (separat)	

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines	9
	Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	9
	Art. 2 Regionale Zusammenarbeit	9
	Art. 3 Boden- und Baulandpolitik	9
	Art. 4 Grundlagen	9
	Art. 5 Förderung	10
	Behördenorganisation	10
	Art. 6 1. Baubehörde	10
	Art. 7 2. Bau- und Planungskommission	10
	Art. 8 3. Bau- und Planungsaufgaben	11
	Art. 9 4. Bauberatung	11
II	Grundordnung	12
	1. Allgemeines	12
	Art. 10 Zuständigkeit	12
	2. Zonenplan	12
	A. Allgemeines	12
	Art. 11 Festlegungen	12
	B. Bauzonen	13
	a) Regelbauweise	13
	Art. 12 Grundsatz	13
	Art. 13 Hofstattrecht	13
	Art. 14 Zonenschema	14
	Art. 15 Nutzungsübertragung	16
	Art. 16 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)	16
	Art. 17 Gebäudelänge (IVHB 4)	16
	Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)	16
	Art. 19 Masse gemäss IVHB	17
	b) Zonenvorschriften	18
	Wohnbauzonen	18
	Art. 20 Dorfzone und Dorferweiterungszone	18
	Art. 21 Wohnzone	18
	C. Schutzzonen	18
	Art. 22 Trockenstandortzone	18
	3. Genereller Gestaltungsplan	19
	A. Allgemeines	19
	Art. 23 Festlegungen	19
	B. Gestaltungsbereiche	19

Art. 24	Erhaltungsbereich	19
Art. 25	Freihaltebereich	20
Art. 26	Nutzungsverlegung	20
C.	Gestaltungsobjekte	20
Art. 27	Wertvolle Bauten und Anlagen	20
Art. 28	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	21
Art. 29	Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)	21
4.	Genereller Erschliessungsplan	21
A.	Allgemeines	21
Art. 30	Festlegungen	21
B.	Erschliessungsanlagen	22
	Verkehrsanlagen	22
Art. 31	1. Allgemeines	22
Art. 32	2. Erschliessungsstrassen	23
Art. 33	3. Wirtschaftswege	23
Art. 34	4. Langsamverkehr	23
Art. 35	5. Öffentliche Parkierungsanlagen	24
Art. 36	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	24
5.	Folgeplanungen	24
Art. 37	Folgeplanung	24
III	Kommunale Bauvorschriften	26
1.	Bauvoraussetzungen	26
	Baubewilligung	26
Art. 38	1. Anzeigepflicht	26
Art. 39	2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	26
Art. 40	3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	26
Art. 41	Baugesuch	27
Art. 42	Revers	29
Art. 43	Etappierung grosser Bauvorhaben	30
2.	Sicherheit und Gesundheit	30
Art. 44	Wohnhygiene	30
Art. 45	Kinderspielplätze, Nebenräume	30
Art. 46	Energiehaushalt	30
Art. 47	Vorkehren bei Bauarbeiten	30
3.	Gestaltung	31
Art. 48	Dächer	31
Art. 49	Energie	31
Art. 50	Einfriedungen und Pflanzen	32
Art. 51	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	32

Art. 52	Reklamen und Hinweistafeln	32
Art. 53	Antennen	33
4.	Verkehr	33
Art. 54	Verkehrssicherheit	33
Art. 55	Zu- und Ausfahrten	33
Art. 56	Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze	34
Art. 57	2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	35
5.	Versorgung und Entsorgung	35
Art. 58	Werkleitungen	35
Art. 59	Abwässer	35
Art. 60	Kompostierungsanlagen	36
Art. 61	Grüngutzwischenlagerplatz	36
6.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	36
Art. 62	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	36
Art. 63	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	36
IV	Erschliessungsordnung	37
1.	Allgemeines	37
Art. 64	Erschliessungsreglemente	37
Art. 65	Erschliessungsprogramm	37
Art. 66	Strassennamen	38
2.	Projektierung und Bewilligung	38
Art. 67	Generelle Projekte und Bauprojekte	38
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	38
	Öffentliche Erschliessungsanlagen	38
Art. 68	1. Ausführung	38
Art. 69	2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	39
Art. 70	3. Schneeräumung	39
	Private Erschliessungsanlagen	39
Art. 71	1. Allgemeines	39
Art. 72	2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	40
Art. 73	3. Übernahme durch die Gemeinde	40
Art. 74	Sanierungsplanungen	41
V	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	42
Art. 75	Vollzug	42
Art. 76	Rechtsmittel	42
Art. 77	Gesetzessprache	42
Art. 78	Inkrafttreten	42

Anhang (separat)

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- 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.

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann 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.

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.

Art. 4 Grundlagen

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Art. 5 Förderung

- 1 Die Gemeinde kann private Bau- und Planungsvorhaben fördern. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 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

Art. 6 1. Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Er sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.

Art. 7 2. Bau- und Planungskommission

- 1 Die Bau- und Planungskommission 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. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.
- 3 Sind wichtige Bau- und Planungsvorhaben vorzubereiten, kann die Bau- und Planungskommission von der Gemeindeversammlung auf Antrag der Baubehörde durch die Wahl weiterer Personen ergänzt werden.

Art. 8 3. Bau- und Planungsaufgaben

Die Baubehörde ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

Art. 9 4. Bauberatung

Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 10 Zuständigkeit

- 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 die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 11 Festlegungen

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
 - a) Bauzonen
 - Dorfzone (ES III) Art. 20
 - Dorferweiterungszone (ES III) Art. 20
 - Wohnzone (ES II) Art. 21
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II) Art. 28 KRG
 - Zone für Grünflächen (ES III) Art. 30 KRG
 - b) Landwirtschaftszonen
 - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
 - c) Schutzzonen
 - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
 - Archäologiezone Art. 36 KRG
 - Gefahrenzone I Art. 38 KRG
 - Gefahrenzone II Art. 38 KRG
 - Trockenstandortzone Art. 22
 - d) Weitere Zonen
 - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG

- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
- e) Folgeplanungen Art. 37
 - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 12 Grundsatz

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (IVHB 2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im **Anhang zum Baugesetz** zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (IVHB 8) und Grenzabstände (IVHB 7.1) 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 Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (IVHB 5) dürfen um max. 20%, Nutzungsziffern (IVHB 8, KRVO Art. 37a) um max. 20% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Art. 13 Hofstattrecht

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, abgerissen oder zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Zweckänderungen im Rahmen der jeweiligen Zonenbestimmungen sind zulässig.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Art. 14 Zonenschema

Art.	Zone		AZ	Gesamthöhe ¹⁾	Fassadenhöhe traufseitig ²⁾	Gebäude- länge ³⁾	Grenzabstand ⁴⁾		ES ⁵⁾
			Art. 37a KRVO	Art. 16	Art. 16	Art. 17	Art. 18		
							klein	gross	
Art. 20	Dorfzone	D	-	14.00 + z m	10.00 + z m	20.00 m	2.50 m	2.50 m	III
Art. 20	Dorferweiterungszone	DE	0.80	12.00 + z m	8.00 + z m	20.00 m	2.50 m	5.00 m	III
Art. 21	Wohnzone	W	0.60	10.50 +z m	7.00 + z m	18.00 m	3.00 m	8.00 m	II
Art. 28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-				⁶⁾	⁶⁾	II

¹⁾ Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.

²⁾ Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag 3 m.

³⁾ Bei halboffener und geschlossener Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge 35.00 m; halboffene Bauweise liegt vor, wenn wenigstens drei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereint werden.

⁴⁾ Der grosse Grenzabstand ist bei Wohnbauten auf der längeren Hauptwohnseite und der kleine Grenzabstand vor den übrigen Fassaden einzuhalten. Bei Wohnbauten mit zwei gleichwertigen Hauptwohnseiten kann die Hälfte der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes vor diesen beiden Gebäudeseiten eingehalten werden.

⁵⁾ Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; allfällige Aufstufungen siehe Zonenplan.

⁶⁾ Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenzabstände, mindestens aber 2.50 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Art. 15 Nutzungsübertragung

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Art. 16 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)

- 1 Die Gesamthöhe (IVHB 5.1) und/oder die Fassadenhöhe (IVHB 5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

Art. 17 Gebäudelänge (IVHB 4)

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (IVHB 1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (IVHB 4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei Gebäude zusammengebaut (Doppelhäuser) darf die Gebäudelänge um insgesamt 5 m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) sind frei.

Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)

- 1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (IVHB 7.2) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.

- 4 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (IVHB 7.1) einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (IVHB 2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 19 Masse gemäss IVHB

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für:
 1. Kleinbauten (IVHB 2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Figur 8.1 resp. 8.4 der Standardausgabe IVHB): 40 m²
 2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 3. Unterniveaubauten (IVHB 2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.90 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
 4. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
 5. Technisch bedingte Dachaufbauten (IVHB 5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 1.5 m
 6. Dachaufbauten (IVHB 5.2)
 - maximale zulässige Höhe 1.80 m (Überschreitung der Dachfläche), bis maximal 0.30 m unter den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (IVHB 5.1)
 - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: in der Summe maximal 1/3 der Breite der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Art. 20 Dorfzone und Dorferweiterungszone

- 1 Die Dorfzone und die Dorferweiterungszone sind für Wohnzwecke, für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sowie Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzu-fügen.

Art. 21 Wohnzone

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

C. Schutzzonen

Art. 22 Trockenstandortzone

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Quali-tät erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Natur-gefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwie-sen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Art. 23 Festlegungen

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - Erhaltungsbereich Art. 24
 - Freihaltebereich Art. 25
- b) Gestaltungsobjekte
 - Wertvolle Gebäude und Anlagen*
 - Geschützte Gebäude Art. 27
 - Erhaltenswerte Gebäude Art. 27
 - Erhaltenswerte Mauern Art. 27
 - Wertvolle Natur- und Kulturobjekte*
 - Geschützte Einzelbäume Art. 28 / Art.44 KRG
 - Geschütztes Geotop Art. 28 / Art.44 KRG
 - Geschützte historische Verkehrswege Art. 28 / Art.44 KRG
 - Erhaltenswerte Hecken- und Feldgehölze Art. 28
 - Baulinien (IVHB 7.3) für die bauliche Gestaltung*
 - Baulinie des Typs A Art. 29 / Art. 55 KRG

B. Gestaltungsbereiche

Art. 24 Erhaltungsbereich

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich sind Neubauten, Aussenanlagen (Parkplätze, Sitzplätze, Gartencheminées, u.a.) und Ziergärten besonders sorgfältig zu gestalten.
- 3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Denkmalpflege zu beurteilen und zu begleiten.

Art. 25 Freihaltebereich

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot).

Art. 26 Nutzungsverlegung

- 1 Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer zusammenhängender Freiflächen im Interesse der Gestaltung von Aussenräumen, der Erhaltung besonderer Geländestrukturen oder der Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- 2 Die Nutzungsverlegung wird in einem Folgeplanverfahren durchgeführt. Ist dazu eine Baulandumlegung erforderlich, sind die zu überbauenden und die freizuhaltenden Flächen im Verhältnis des eingeworfenen Lands anteilmässig auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die verschiedenen Nutzflächen je in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung besteht indessen nicht.

C. Gestaltungsobjekte

Art. 27 Wertvolle Bauten und Anlagen

- 1 Schützenswerte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 2 Erhaltenswerte Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Erhaltenswerte Mauern dürfen unter bestimmten Umständen (z.B. Notwendigkeit der Erschliessung) unterbrochen werden. Bauvorhaben, mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten, sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.
- 3 Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

- 4 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen 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.

Art. 28 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

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

Art. 29 Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien des Typs C bestimmend zwingend die Lage von Fassadenfluchten (IVHB 3.1).
- 3 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Art. 30 Festlegungen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - a) Erschliessungsanlagen
 - Erschliessungsstrassen Art. 32
 - Wirtschaftswege Art. 33

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| - Trottoir | Art. 34 |
| - Fusswege | Art. 34 |
| - Wanderwege | Art. 34 |
| - Radwege | Art. 34 |
| - Mountainbikewege | Art. 34 |
| - Öffentliche Parkplätze | Art. 35 |
| - Haltestellen Öffentlicher Verkehr | Art. 31 |
- b) Ver- und Entsorgung
- | | |
|-----------------------------|---------|
| - Hydrant | Art. 36 |
| - Hydrantenleitung | Art. 36 |
| - Regenwasserableitung | Art. 36 |
| - Abwasser-Sammelleitung | Art. 36 |
| - Almenserleitung | Art. 36 |
| - Kehrrechtsammelstellen | Art. 36 |
| - Grüngutzwischenlagerplatz | Art. 61 |
- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, 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 zu kennzeichnen.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 31 1. Allgemeines

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 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.

Art. 32 2. Erschliessungsstrassen

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

Art. 33 3. Wirtschaftswege

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

Art. 34 4. Langsamverkehr

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen. Neue Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.
- 3 Radwege auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf eigenständigen Spuren zu führen. Mountainbikerouten sind nach Möglichkeit getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festzulegen.
- 4 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Radwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss-, Wander- und Radwegen bestimmten Wegen.

Art. 35 5. Öffentliche Parkieranlagen

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benutzt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Art. 36 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

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

Art. 37 Folgeplanung

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

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

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 38 1. Anzeigepflicht

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

Art. 39 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

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

Art. 40 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 39 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.

- 3 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.

Art. 41 Baugesuch

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhen Bezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (IVHB 6.1); Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (IVHB 3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
 6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (Art. 37a KRVO) mit Darstellung der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche (IVHB 8.1) sowie der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;

10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. 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;

25. 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);
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
28. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Art. 42 Revers

- 1 Werden Gebäude 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.

Art. 43 Etappierung grosser Bauvorhaben

- 1 Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren Baue-tappen festlegen.
- 2 Bautappen dürfen höchstens auf eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung festgelegt werden.

2. Sicherheit und Gesundheit

Art. 44 Wohnhygiene

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (**Norm SIA 416**) müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Ver-hältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterflä-che hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche (**Norm SIA 416**) zu betragen.

Art. 45 Kinderspielplätze, Nebenräume

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten) erstellt, we-sentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Ver-kehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse [in der Regel 15 - 20 % der gesamten Nettogeschossfläche (**Norm SIA 416**)] zu erstellen.
- 2 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen (**Norm SIA 416**) sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

Art. 46 Energiehaushalt

Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneu-erbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und um-weltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Art. 47 Vorkehren bei Bauarbeiten

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

- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst geringe Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

3. Gestaltung

Art. 48 Dächer

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Farben, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° (bzw. 36% bis 84%) zulässig. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m² gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppgauben weisen eine minimale Neigung von 10% auf. Bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Art. 49 Energie

- 1 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.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Art. 50 Einfriedungen und Pflanzen

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

Art. 51 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 1.20 m unter resp. über der Fassadenlinie (IVHB 3.2) liegen und höchstens die Hälfte der projizierten Fassadenlinie (IVHB 3.3) umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 4 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 52 Reklamen und Hinweistafeln

- 1 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.
- 2 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 53 Antennen

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.
- 2 Die Farbe von Parabolantennen ist dem jeweiligen Hintergrund anzupassen.
- 3 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr

Art. 54 Verkehrssicherheit

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

Art. 55 Zu- und Ausfahrten

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 An Quartierstrassen kann bei Garagen mit ferngesteuerter Toröffnung auf einen Vorplatz verzichtet werden. Der zonengemässe minimale Grenzabstand oder allfällige Baulinien sind jedoch einzuhalten.

- 3 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.
- 4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 5 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Art. 56 Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze

- 1 Bei neuen Gebäuden 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 die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohngebäude	1 Platz pro Wohnung bis 100 m ² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
- Gewerbe-/Bürogebäude	1 Platz pro 50 m ² Hauptnutzfläche (ohne Lagerflächen)
- Verkaufslokale	1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 6 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Gebäude 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 Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und für Hotels sind 2/3 der Parkplätze unterirdisch (IVHB 2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen.
- 4 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.
- 5 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.

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

Art. 57 2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 3'000.-.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

5. Versorgung und Entsorgung

Art. 58 Werkleitungen

- 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.

Art. 59 Abwässer

- 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.

Art. 60 Kompostierungsanlagen

Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen.

Art. 61 Grüngutzwischenlagerplatz

- 1 Der Grüngutzwischenlagerplatz dient der Zwischenlagerung und der umweltgerechten Aufbereitung (keine Ablagerung) von Grüngut. Es dürfen keine auf Dauer angelegten Hochbauten, sondern nur mobile Anlagen und Geräte, die für die Aufbereitung und Zwischenlagerung notwendig sind, errichtet werden.
- 2 Der Grüngutzwischenlagerplatz ist mit einer geeigneten Abgrenzung zu versehen.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen geregelten Betrieb der Anlage.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 62 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Art. 63 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

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

Art. 64 Erschliessungsreglemente

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

Art. 65 Erschliessungsprogramm

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Art. 66 Strassennamen

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 67 Generelle Projekte und Bauprojekte

- 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. 68 1. Ausführung

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.

- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Art. 69 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

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

Art. 70 3. Schneeräumung

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

Private Erschliessungsanlagen

Art. 71 1. Allgemeines

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

- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Art. 72 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

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

Art. 73 3. Übernahme durch die Gemeinde

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

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

Art. 74 Sanierungsplanungen

- 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

Art. 75 Vollzug

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

Art. 76 Rechtsmittel

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, des Bauamts 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.

Art. 77 Gesetzessprache

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte deutsche Fassung.

Art. 78 Inkrafttreten

- 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 mit RB Nr. 1208 vom 16. Juni 1998, als aufgehoben.

Stichwortverzeichnis

Abfallanlagen.....	29	Dächer, Dachgestaltung.....	17, 31
Abwässer	35	Einfriedungen.....	27, 32, 34
Abwasserreinigungsanlagen	28	Emissionen.....	28
Allgemeines	9, 12, 19, 21, 22, 37, 39	Empfindlichkeitsstufen.....	13
An- und Nebenbauten	17, 20, 31	Energieanlagen.....	31
Anschlussvoraussetzungen	37	Energienachweis.....	28
Antennen.....	33	Energiequellen.....	31
Archäologiezone	12	Enteignungskommission.....	35
Areal- und Quartierplanung.....	13, 37	Entsorgung.....	24, 29
Arealplan.....	12, 24	Entsorgungsanlagen	40
Ausfahrten	33	Erneuerung	20, 37, 38, 39, 41
Ausführung	26, 29, 38, 39	Ersatzabgabe	35
Ausnützungsziffer.....	15	Erschliessung	18, 22, 24
Aussenrenovation	27	Erschliessungsanlagen 21, 22, 37, 38, 39, 40, 41	
BAB- Bewilligungen	29	Erschliessungsbereiche	38
Bauarbeiten	29, 30, 31	Erschliessungsfläche	13
Baubehörde 10, 11, 12, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42		Erschliessungsordnung	13, 37
Bauberatung	9, 11	Erschliessungsplan	21, 22, 24, 38
Baubeschrieb.....	27	Erschliessungsprogramm.....	37, 38
Baubewilligung.....	9, 26, 30, 35	Fassade	15
Baubewilligungsverfahren	22, 24, 26, 30, 38	Fassadenflucht	21, 27
Baugesetz	9, 12, 13, 17, 42, 43	Feinerschliessung	22, 39
Baugesuch	14, 26, 27, 29, 42	Festlegungen	9, 12, 19, 21, 22, 34
Baugesuchsunterlagen.....	26, 29	Folgeplanung	13, 22, 24, 25
Bauherrschaft.....	26, 29, 34, 35	Fotodokumentation.....	27
Baukontrollen.....	9	Fuss- und Wanderwege.....	22, 23
Baukosten.....	27	Garagen.....	33
Baulandentwicklung.....	9	Gebäudeabstände	13, 16, 27
Baulandpolitik.....	9	Gebäudelänge	15, 16
Baulinie	14, 16, 19, 21, 27, 35	Gebäudeversicherung.....	28
Baustellenabwasser.....	31	Gefahrenzonen.....	12, 14, 28
Bauten ausserhalb der Bauzone	27, 29	Geltungsbereich.....	9
Bauvoraussetzungen.....	26	Gemeindeversammlung	10, 12, 37, 43
Bauvorhaben 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 42		Gemeindevorstand.....	10
Bauweise.....	13	Gemeingebrauch	36, 40
Bauzonen	9, 12, 13, 16, 24	gemeinschaftliche Nutzung	40
Benützungsordnung	24	Gemeinschaftsanlagen.....	24, 35, 40
Bepflanzung.....	27, 32, 39	Gestaltung.....	13, 18, 19, 20, 21, 31, 37, 38, 42
Berechnung	27, 28	Gewässerschutz.....	28
Bestimmungen	9, 13, 21, 28, 32, 37, 42	Grenzabstand	13, 15, 16, 17
Betrieb und Unterhalt	37, 38, 39, 40, 41, 42	Groberschliessung.....	38
Bewilligung	26, 28, 29, 31, 36, 38	Grundbuchauszug.....	29
Bewilligungspflicht.....	26, 28	Grundbucheintrag.....	29
Bodenpolitik.....	9	Grundeigentümer	16, 20, 29, 33, 36, 39, 40
Böschungen	32	Grundordnung.....	9, 12, 25
Bund	22	Grundrisse	27
Dachaufbauten	17, 31	Grundsatz.....	13
		Grundstücksfläche.....	27
		Hotels	34

Hydranten	36	Schutzzonen.....	12, 18
Kanton.....	22	SIA- Normen	15, 27
Kellergeschoss	30	Siedlungsgebiete	13
Kinderspielplätze.....	30	Siedlungsstruktur	31
Kleinbauten.....	17, 31	Situationsplan	27
Kompostieranlagen	29	Sondernutzung.....	36
Kostenbeteiligung.....	12	Strassennamen.....	38
Kulturobjekte	19, 21	Terrainveränderungen.....	27, 32
Landschaftsschutzzone.....	12	Umweltschutzgesetzgebung	13, 15
Landwirtschaft.....	28	Unterniveaubauten	17
Landwirtschaftszone	12	Vereinbarung.....	9, 13, 29
Luftverunreinigung.....	28	Verkehr	30, 33, 34
Mauern.....	32, 34	Verkehrsanlagen.....	22, 33, 38, 39
Meldeverfahren	26, 29	Verkehrssicherheit	32, 33, 36
Mindestabstand	28	Versorgung.....	35
Nutzung.....	12, 13, 20, 30, 31, 36	Versorgung und Entsorgung	35
Nutzungsübertragung	16	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen .	22, 24, 37
öffentliche Parkieranlagen	22, 24	Versorgungsanlagen	37, 40
Parzelle	20	Vollgeschosse	16
Parzellennummer	27	Vollzug	42
Pflichtplätze für Motorfahrzeuge.....	34	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	42
Planunterlagen.....	29	Vorteilsprinzip	40
Private Erschliessungsanlagen	39	VSS- Normen	34
Quartierplanung	13, 24	Werkleitungen.....	35, 36
Rampen.....	34	Wirtschaftswege	21, 23
Raumentwicklung.....	9	Wohnhygiene.....	30, 42
Raumplanungsgesetzgebung	21, 37, 42	Wohnzone.....	12, 15, 18
Rechtsmittel	42	Zaun.....	32
Regelbauweise	13, 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.	12, 15
Regionalverband.....	9	Zonenplan	12, 13, 15, 24, 25
Reklamen und Hinweistafeln.....	32	Zonenschema.....	12, 13, 14, 16
Revers	29, 34	Zonenvorschriften.....	18
Sammel- und Erschliessungstrassen.	21, 22, 23	Zu- und Ausfahrten.....	33
Sanierungsplanungen	41	Zufahrten.....	23, 27, 40
Schallschutz	28	Zuständigkeit	12
Schneefangvorrichtungen.....	33		
Schneeräumung	39, 40		