



Kanton Graubünden
Stadt Maienfeld

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 9. November 2010
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 615 vom 5. Juli 2011

Inhaltsübersicht

I	Allgemeines		7
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	7
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	7
	Grundlagen	Art. 3	7
	Behördenorganisation	.	8
	1. Baubehörde	Art. 4	8
	2. Baukommission	Art. 5	8
	3. Bauamt	Art. 6	8
	4. Bauberatung	Art. 7	8
II	Richtplanung		9
	Kommunaler Richtplan	Art. 8	9
III	Grundordnung		9
1.	Allgemeines		9
	Zuständigkeit	Art. 9	9
2.	Zonenplan		9
A.	Allgemeines		9
	Festlegungen	Art. 10	9
B.	Bauzonen		10
a)	Regelbauweise		10
	Grundsatz	Art. 11	10
	Hofstattrecht	Art. 12	11
	Zonenschema	Art. 13	12
	Geschlossene Bauweise	Art. 14	13
b)	Begriffe und Messweisen		13
	Ausnützungsziffer	Art. 15	13
	Nutzungsübertragung	Art. 16	14
	Fassadenhöhe und Gesamthöhe	Art. 17	14
	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	Art. 18	15
	An-, Klein- und Unterniveaubauten	Art. 19	15
c)	Zonenvorschriften		15
	Wohnbauzonen		15
	Kernzone	Art. 20	15
	Altstadtzone	Art. 21	16
	Anpassungszone B (AZ = 0.1/0.25/0.35/0.45/0.50)	Art. 22	16
	Anpassungszone C	Art. 23	16
	Dorfzone	Art. 24	16
	Wohnzone	Art. 25	17
	Gemischte Zone	Art. 26	17
	Hotelzone	Art. 27	17
	Industrie- und Gewerbezone		17
	Industrie- und Gewerbezone	Art. 28	17
	Industriezone	Art. 29	18
	Kiesaufbereitungs- und Lagerzone	Art. 30	18
	Zonen für besondere bauliche Nutzung		18
	Raststättezone	Art. 31	18

Rebsiedlungszone	Art. 32	18
C. Schutzzonen		19
Grünzone (Begriff Freihaltezone belegt durch KRG)	Art. 33	19
Trockenstandortszone	Art. 34	20
D. Weitere Zonen		20
Rebzone	Art. 35	20
Reitsportzone	Art. 36	20
Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone	Art. 37	21
Zone für Gewässerrauaufweitungen	Art. 38	21
Zone Sammelplatz für Kompostierung	Art. 39	21
Sport- und Erholungszone	Art. 40	21
3. Genereller Gestaltungsplan		22
A. Gestaltungsbereiche		22
Schutzbereich	Art. 41	22
Erhaltungsbereich	Art. 42	22
Neugestaltungsbereich	Art. 43	22
Freihaltebereich	Art. 44	23
B. Gestaltungsobjekte		23
Schützenswerte Gebäude	Art. 45	23
Zu erhaltende Gebäude	Art. 46	23
Hecken, Feldgehölze	Art. 47	23
Mauern, Einfriedungen und Pflanzen	Art. 48	24
Baugestaltungslinien	Art. 49	24
4. Genereller Erschliessungsplan		25
A. Erschliessungsanlagen		25
Verkehrsanlagen	Art. 50	25
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 51	25
5. Folgeplanungen		26
Folgeplanung	Art. 52	26
IV Kommunale Bauvorschriften		26
1. Bauvoraussetzungen		26
1. Anzeigepflicht	Art. 53	26
2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 54	26
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 55	27
Baugesuch	Art. 56	27
2. Sicherheit und Gesundheit		29
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 57	29
Energiehaushalt	Art. 58	29
3. Gestaltung		30
Dächer	Art. 59	30
Energieanlagen	Art. 60	31
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 61	31
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 62	31
Antennen	Art. 63	31
4. Temporäre Nutzung		32
Lagerplätze	Art. 64	32

Rast- und Zeltplätze	Art. 65	32
5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		32
Verkehrssicherheit	Art. 66	32
Garage- und Hofzufahrten	Art. 67	33
1. Pflichtparkplätze	Art. 68	33
2. Anordnung	Art. 69	34
Werkleitungen	Art. 70	34
Abwässer	Art. 71	34
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		34
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	Art. 72	34
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 73	35
V Erschliessungsordnung		35
1. Allgemeines		35
Erschliessungsprogramm	Art. 74	35
Erschliessungsgesetz und -reglemente	Art. 75	36
2. Projektierung und Bewilligung		36
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 76	36
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		37
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 77	37
Private Erschliessungsanlagen im Baugebiet	Art. 78	37
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen		38
Vollzug	Art. 79	38
Rechtsmittel	Art. 80	38
Inkrafttreten	Art. 81	38
Stichwortverzeichnis		45

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gebiet der Stadt Maienfeld. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Stadt 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 Stadt 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.

Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Stadt erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 2 Die Stadt kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Behördenorganisation

1. Baubehörde Art. 4

- 1 Baubehörde ist der Stadtrat.
- 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 eine Baukommission oder an das kommunale Bauamt delegieren.

2. Baukommission Art. 5

- 1 Die Baubehörde wählt als beratendes Organ eine Baukommission von fünf Mitgliedern.
- 2 Der Bauchef gehört ihr von Amtes wegen an und präsidiert die Kommission.
- 3 Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.
- 4 Die Baubehörde kann dieser Kommission Vollzugsaufgaben delegieren, insbesondere die Behandlung und den autonomen Entscheid über Baugesuche und Baueinsprachen. Entscheide der Baukommission können an den Stadtrat weitergezogen werden.

3. Bauamt Art. 6

- 1 Die Stadt betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

4. Bauberatung Art. 7

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

II Richtplanung

Kommunaler Richtplan

Art. 8

- 1 Die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes können in Richtplänen festgelegt werden. Die Richtpläne bestehen aus Karte und Text und berücksichtigen die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- 2 Die Richtpläne sind für die Organe der Stadt verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.
- 3 Die Richtpläne und deren Änderungen unterliegen der Abstimmung durch die Gemeindeversammlung. Vor der Abstimmung werden die Richtpläne während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 9

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

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 10

- 1 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen (ES). Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 11

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe).
- 2 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 Bei Gebäuden mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz werden folgende Abweichungen von der Regelbauweise gewährt:

Minergie (Stand Baubewilligungserteilung):	Erhöhung der AZ	5 %
Minergie P (Stand Baubewilligungserteilung):	Erhöhung der AZ	10 %
- 4 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 Fassaden- und Gesamthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden. Diese Veränderung darf aber im max. 1m betragen. Ein Anspruch darauf besteht nicht.
 4. Nutzungsübertragung (auch über verschiedene Nutzungszonen) und Nutzungskonzentration innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkung zulässig.
 5. In den Wohnzonen 1 - 4 darf die Ausnützungsziffer um 5 % erhöht werden. Liegt ein konkretes Projekt für die ganze Überbauung vor, kann die zulässige Ausnützungsziffer insgesamt um 10 % erhöht werden.
- 5 Die Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Abs. 3 und 4 darf insgesamt nicht mehr als 15% betragen.

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn das Ausmass der alten Baute vor dem Abbruch oder spätestens sechs Monate nach der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch den zuständigen Nachführungsgeometer festgehalten wird.
- 4 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

	Zone	Max. AZ Art. 15	Max. Fassaden- höhe ¹¹⁾ Art. 17	Max. Gesamthöhe Art. 17	Max. Gebäude- länge Art. 18	Max. Mehrlänge	Mind. Grenzabstand ⁹⁾ gross klein		Dachnei- gung Grad	Empfindlich- keitsstufe ¹⁰⁾
KA	Kernzone Altstadtzone ^{1, 7)}	-	11.0 m (+z)	13.8 m	-	-	-	-	-	III
KAB	Anpassungszone B ^{1,7)}	0.1 - 0.5	-	-	20.0 m ²⁾	-	8.0 m	3.0 m ⁴⁾	25– 45	III
KAC	Anpassungszone C ^{1, 7)}	-	9.0 m (+z) ³⁾	14.0 m ³⁾	50.0 m	-	-	- ⁴⁾	30 – 45	III
D	Dorfzone ^{1, 7)}	0.6	7.5 m (+z)	11.0 m	20.0 m ²⁾	-	2.5 m	2.5 m	25 – 45	III
W1	Wohnzone 1	0.5	6.0 m (+z)	9.0 m	15.0 m	15.0 m	8.0 m	5.0 m ⁵⁾	-	II
W2	Wohnzone 2	0.6	7.0 m (+z)	10.5 m	15.0 m	15.0 m	9.0 m	5.0 m ⁵⁾	-	II
W3	Wohnzone 3	0.7	8.0 m (+z)	12.0 m	15.0 m	20.0 m	9.0 m	5.0 m ⁵⁾	-	II
W4	Wohnzone 4	0.6	12.0 m (+z)	12.0 m	15.0 m	25.0 m	10.0 m	8.0 m	-	II
G	Gemischte Zone ⁷⁾	0.9	9.0 m (+z)	12.0 m	20.0 m	20.0 m	7.0 m	5.0 m ⁵⁾	-	III
IG	Industrie- und Gewerbezone ^{7,8)}	-	13.0 m (+z)	13.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	IV
I	Industriezone ^{7,8)}	-	13.0 m (+z)	13.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	IV
H	Hotelzone	-	13.0 m (+z)	13.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	III
OeBA	Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen	-	- ⁶⁾	- ⁶⁾	-	-	2.50 ⁶⁾	2.50 ⁶⁾	-	II
R	Raststättezone	-	-	-	-	-	5.0 m	5.0 m	-	III
Re	Rebsiedlungszone ⁷⁾	-	9.0 m (+z)	11.0 m	20.0 m	20.0 m	7.0 m	5.0 m ⁵⁾	-	III
LW	Landwirtschaftszone ^{7,8)}	-	-	11.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	III
ÜG	Übriges Gemeindegebiet ⁷⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	III

1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Kern- und Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleiben Art. 20 bis Art. 24 und Art. 41 - 42.

2 Bei Zusammenbau mehrerer Bauten, die eine klare Fassadengliederung aufweisen, kann die zulässige Gebäudelänge um 10.0 m überschritten werden.

3 Fassadenhöhe und Gesamthöhe ab Niveaulinie der öffentlichen Strasse gemessen.

4 Grenzabstand gegenüber öffentlichen Strassen – gleich wie benachbarte Gebäude

5 Bei Massivbauweise kann der kleine Grenzabstand auf 3.0 m, in der Wohnzone W3 auf 4.0 m reduziert werden.

6 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen

7 Futtersilos sind in allen Zonen, ausser in den Wohnzonen 1 - 4 bis zu einer maximalen Höhe von 12.5 m inkl. Aufbauten wie Fräse, Rohre und dgl. entsprechend den gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften zulässig.

8 Futtersilos dürfen in der Landwirtschafts- und Industrie- und Gewerbezone die Höhe von 12.5 m überschreiten und maximal eine Höhe von 20.0 m inklusive Aufbauten wie Fräse, Rohre und dergleichen erreichen, wenn sie einen minimalen Grenzabstand entsprechend ihrer Höhe einhalten und sich vorzüglich in die Siedlung und die Landschaft einfügen. In diesen Fällen haben die Futtersilos einen minimalen Abstand von den übrigen Bauzonen von 100 m einzuhalten. Die Baubehörde kann bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung beiziehen.

9 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung ist gebührend zu berücksichtigen. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. (Definition siehe Art. 19). Bei Grenzabständen von mehr als 3.00 m dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone bis max. 1.5 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen; bei Grenzabständen von kleiner als 3.0 m gilt Art. 75, Abs. 3 KRG.

10 Aufstufungen siehe Zonenplan

11 Im geeigneten Gelände ergibt sich die zulässige Fassadenhöhe aus der festgelegten, maximalen Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen Hauptgebäudeecken (Mittel) entspricht; maximaler Zuschlag 3 m.

- 1 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes oder im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.
- 2 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Gegenüber Strassen und Gassen ist ein Grenzabstand zwischen 0.00 m bis 2.50 m einzuhalten; der Stadtrat legt im Einzelfall den Abstand entsprechend der Lage der Nachbargebäude fest. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.
- 3 Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Generellen Gestaltungsplan, im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.
- 4 Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen

b) Begriffe und Messweisen

- 1 Die Ausnützungsziffer berechnet sich als Verhältniszahl von Nettogeschossfläche zur anrechenbaren Landfläche. Als Nettogeschossfläche gilt die Summe aller anrechenbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen ohne Aussenmauern.
- 2 Im Untergeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausbaubare Räume angerechnet, soweit sie mehr als 2.00 m über das massgebende Terrain hinausragen. Im Dachgeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausbaubare Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt.
- 3 Bei Gebäuden, bei denen nicht die Geschoss- und Wohnfläche erfasst werden kann, wie beispielsweise Hallen, Säle, Gewerbebauten, wird pro 3.00 m Fassadenhöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Nettogeschossfläche ermittelt.

- 4 Nicht gewerbliche Einstellräume für Motorfahrzeuge, offene Erdgeschosshallen, offene Dachterrassen und Balkone werden nicht in die Ausnützungsziffer eingerechnet.
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche innerhalb der Bauzonen. Landflächen, die mit einer Baulinie belegt sind, werden ebenfalls in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen.
- 6 Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.
- 7 Das Festlegungsverfahren des Hofstattrechtes richtet sich nach Art. 12 Abs.3.

Nutzungsübertragung

Art. 16

- 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 Allgemeinen Gestaltungsplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Art. 17

- 1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (siehe Anhang). Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist bei Giebeldachbauten, Pultdachbauten und ähnliche Dachformen die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, bei Flachdachbauten die jeweils höchste Fassade.
- 2 Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Fassaden- und die Gesamthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- 4 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Bei Abgrabungen sind die Gesamt- sowie die Fassadenhöhe vom neu gestalteten Terrain zu messen.

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Skizzen siehe Anhang).
- 2 An- und Kleinbauten sind nicht in die Gebäudelänge einzubeziehen.
- 3 Lassen die Zonenvorschriften die Überschreitung der festgelegten Gebäudelängen zu (Mehrlänge), so ist der dazugehörige Grenzabstand um einen Mehrlängenzuschlag von einem Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen. Gegliederte Bauten mit einem Rücksprung von mindestens 3.0 m (vom Terrain bis zum Dach) sind ohne Mehrlängenzuschlag zulässig, sofern der grenznächste Gebäudeteil die zulässige Gebäudelänge nicht übersteigt (Skizzen siehe Anhang).

- 1 Es gelten folgende Definitionen und Masse für:
 1. An- und Kleinbauten
 - max. Fassadenhöhe: 3.0 m
 - max. Gesamthöhe: 5.0 m
 - max. Grundfläche: 42 m²
 - keine Wohn- und Arbeitsräume
 2. Unterniveaubauten (Skizze siehe Anhang)
 - max. Durchschnittsmass b über dem massgebenden oder abgegrabenen Terrain: 0.6 m
 - max. Mass f über dem massgebenden oder abgegrabenen Terrain: 2.5 m.

c) Zonenvorschriften**Wohnbauzonen****Kernzone**

- 1 Die Kernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.
- 2 In der Kernzone soll die bestehende Siedlungsstruktur (Lage, Stellung und Gliederung) und Bauweise (Material, Form und Farbgebung) erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.
- 3 Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen die Fassaden- und Gesamthöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden. In andern Fällen gelten die Fassaden- und Gesamthöhen gemäss Zonenschema.

- 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur aufgrund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.
- 5 Die Kernzone ist in die Altstadtzone und die Anpassungszonen B und C unterteilt.

Altstadtzone

Art. 21

- 1 Neu-, Um- und Anbauten sind hinsichtlich Lage und Stellung, äusseren Abmessungen und Gliederung, Form und Farbgebung sowie in den wesentlichen konstruktiven Grundelementen den für die Umgebung typischen Bauten anzupassen. Neue Elemente sind nur zulässig, wenn sie die Grundstruktur des Gebäudes wahren und sich gut in das bestehende Gebäude und die Umgebung einfügen.
- 2 Die Stadtmauer und die zugehörigen Befestigungsbauten sowie Brunnen sind zu erhalten. Hofräume und der Baumbestand sind möglichst zu bewahren.
- 3 Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

Anpassungszone B (AZ = 0.1/0.25/0.35/0.45/0.50)

Art. 22

- 1 In der Anpassungszone B können Neu-, An- und Umbauten anstelle bestehender Bauten oder auf unbebauten Grundstücken erstellt werden. Alle Bauten müssen in Form, Grösse und Konstruktion auf die bestehende Bebauung in der benachbarten Altstadtzone abgestimmt werden. In den von der Altstadtzone weiter entfernt gelegenen Gebieten haben sie sowohl den Gesamtausdruck der in der Altstadtzone vorherrschenden Überbauung wie auch in Form, Volumen sowie Gesamthöhe die benachbarten Überbauungen zu berücksichtigen.

Anpassungszone C

Art. 23

- 1 Die Neu- und Umbauten in der Anpassungszone C sind in Form, Grösse und Stellung den benachbarten Gebäuden anzupassen.

Dorfzone

Art. 24

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

- 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.
- 2 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze sowie Kehrachtsammelstellen zu erstellen.
- 3 In der Wohnzone W4 muss die Grünfläche (inkl. bepflanzte Hofunterkellerungen) mindestens 30% der Grundstücksfläche betragen. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

- 1 Die gemischte Zone ist für Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslokale und andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Motels, Garni-Hotels und Pensionen. Apparthotels sind nicht zulässig.
- 3 Der Grenzabstand kann bis auf 3 m reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechende Parzelle für den Car- und Lastwagenverkehr erschlossen ist.

Industrie- und Gewerbezone

- 1 In der Industrie- und Gewerbezone sind auch Bauten und Anlagen mit stark störenden Emissionen zulässig.
- 2 Es dürfen nur betriebsnotwendige Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie das Betriebspersonal erstellt werden. Jedoch sind pro Industrie- und Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 3 Der Grenzabstand kann bis auf 3 m reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechende Parzelle für den Lastwagenverkehr erschlossen ist.

- 1 Die Industriezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 2 Der Grenzabstand kann bis auf 3 m reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechende Parzelle für den Lastwagenverkehr erschlossen ist.
- 3 In dem im Generellen Gestaltungsplan speziell bezeichneten Baubereich "Erschliessungsanlagen" dürfen nur Strassen und Parkplätze erstellt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit zur Gasleitung gewährleistet und eine Gefährdung derselben ausgeschlossen ist.

- 1 Die Kiesaufbereitungs- und Lagerzone dient der geordneten Aufbereitung und Lagerung von Kies und Sand, Baumaterialien sowie Baugeräten. Die Erstellung einer Betonaufbereitungsanlage, von Anlagen für die Verarbeitung von Kies und Sand sowie das Parkieren von betriebsnotwendigen Fahrzeugen ist erlaubt.
- 2 Überdachungen zum Schutz des Lagergutes sind gestattet.

Zonen für besondere bauliche Nutzung

- 1 In dieser Zone dürfen nur die für eine Autobahnraststätte erforderlichen Bauten und Anlagen, insbesondere Restaurant, Shop, Tankstelle und Parkplätze, errichtet werden.
- 2 Bauten und Räume zur Beherbergung von Gästen sind untersagt. Nordöstlich der Autobahn dürfen keine Hochbauten erstellt werden.
- 3 Sämtliche Bauten sind unter möglicher Schonung des Baumbestandes unaufdringlich in die Landschaft einzufügen.
- 4 Bestehende Bauten dürfen für die in Abs. 1 umschriebenen Zwecke der Raststätte um- und ausgebaut und durch Neubauten ersetzt werden.

- 1 Die Rebsiedlungszone gilt als Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG und kann nur innerhalb oder am Rande der Bauzone festgelegt werden. Es sind nur Vollerwerbsbetriebe zulässig.

- 2 In der Rebsiedlungszone sind nur Bauten und Anlagen für die Bewirtschaftung der Rebzone zulässig. Dies sind insbesondere Lagerhallen für Maschinen und Materialien, Torkel, Degustier- und Verkaufsraum sowie Wohngebäude.
- 3 Es dürfen nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie das Betriebspersonal erstellt werden. Pro Betrieb sind maximal zwei Wohnungen, gesamthaft 300 m² Wohnfläche, zulässig.
- 4 Bestehende Bauten, die den Vorschriften von Abs. 2 widersprechen, dürfen nur erhalten, jedoch nicht erweitert werden.
- 5 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.

C. Schutzzonen

Grünzone (Begriff Freihaltezone belegt durch KRG)

Art. 33

- 1 Die Grünzone dient dem Schutze des Ortsbildes.
- 2 In der Grünzone ist die Errichtung neuer Hochbauten untersagt. Zulässig sind Kleinbauten, die für die Bewirtschaftung der Zone erforderlich sind, wie Winterthäuschen, Geräteschöpfe usw., deren Grundfläche höchstens 10 m² und deren Fassadenhöhe höchstens 2.5 m und deren Gesamthöhe höchstens 3.5 m beträgt.
- 3 Treibhäuser sowie Anlagen für den Gärtnereibetrieb sind in dem im Generellen Gestaltungsplan speziell bezeichneten Baubereich ‚neue Treibhäuser‘ zulässig.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile wie Vortreppen, Erker, offene Balkone von angrenzenden Gebäuden sind bis maximal 1.5 m zulässig, sofern sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie die gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften einhalten.
- 5 Unterirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten sind erlaubt sofern sich diese gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Wo der Generelle Erschliessungsplan es vorsieht sind private unterirdische Parkierungen als Sammelanlagen anzustreben. An den im Generellen Erschliessungsplan als öffentliche unterirdische Parkierung bezeichneten Stellen sind die betroffenen Parzellen mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt. Es gelten die Bestimmungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, begrenzt auf unterirdische Bauten und Zufahrten sowie Auf- und Abgänge. Nach Erstellung der unterirdischen Anlagen für den ruhenden Verkehr ist der vorbestandene Zustand samt Nutzung des Grundstückes wiederherzustellen.
- 6 Alle Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden (kooperative Planung). Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.

- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

D. Weitere Zonen

- 1 Die Rebzone umfasst das Land gemäss Rebbaukataster.
- 2 In der Rebzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Zulässig sind insbesondere Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m², einer Fassadenhöhe von 2.5 m und einer Gesamthöhe von 3.5 m. Die Benützung zu Wohnzwecken ist ausgeschlossen.
- 3 Bestehende Bauten, die den Vorschriften von Abs. 2 widersprechen, dürfen nur erhalten, jedoch nicht erweitert werden.

- 1 In der Reitsportzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Ausübung des Reitsportes aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.
- 2 Feste Hochbauten wie Tribüne und Festwirtschaft etc. sind auf dem Rennplatz nicht zulässig. Die bestehenden Bauten dürfen erhalten und erneuert werden.
- 3 Temporär erstellte Bauten und Anlagen für besondere Grossanlässe wie Pferderenntage etc. bedürfen der Zustimmung des Stadtrates

- 1 In der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Aufzucht und Ausbildung von Pferden dienen. Reitsportanlagen sind untersagt.

- 1 Die Zone für Gewässerrauaufweitungen bezeichnet Flächen für zukünftige Rheinaufweitungen. Materialentnahmen sind zulässig.
- 2 Die für eine Aufweitung erforderlichen Massnahmen sind in einem Generellen Gestaltungsplan festzulegen. Dieser hat die einzelnen Etappen und das angestrebte Planungsziel nach Abschluss aller Arbeiten aufzuzeigen.
- 3 Die Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche nach Abschluss der Arbeiten erforderlich sind.

- 1 Die Zone Sammelplatz für Kompostierung dient der zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten und einer Weiterbearbeitung zuzuführenden Materialien, wie kompostierbare Gartenabfälle. Es dürfen nur Materialien zwischengelagert werden, welche die Umwelt nicht gefährden.
- 2 Insbesondere ist die Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten sowie Sonderabfällen jeder Art untersagt. Auf Dauer erstellte Hochbauten sind nicht zulässig mit Ausnahme der für die Aufbereitung und Sammlung der Materialien notwendigen Anlagen und Geräte. Für die Errichtung und den Betrieb des Sammelplatzes für die Kompostierung gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Die Stadt erlässt für den Betrieb und den Unterhalt ein Reglement.

- 1 In der Sport- und Erholungszone sind Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Sport und der Erholung dienen, wie Ballspielplätze, Hundeausbildungsplätze, Waldlaufbahnen und einer eingeschossigen Baute (Material- und Aufenthalts-, Ankleide- und Duschräume etc.) mit einer max. Grundfläche von 100 m².
- 2 Im bewaldeten und im zum Wald gehörenden Areal ist die Bewilligung der Forstorgane einzuholen.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsbereiche

Schutzbereich

Art. 41

- 1 Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit grundsätzlich geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.
- 2 Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen, Bauteile und Anlagen müssen unterhalten werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz sowie die äussere Erscheinung im Wesentlichen zu wahren. Werden bestehende Bauten ersetzt oder durch Neubauten ergänzt, müssen sie sich wie auch allfällige Neubauten bezüglich Grösse, Form und Stellung in die bestehende Struktur der Umgebung gut einfügen und das Bestehende sinnvoll ergänzen. An die Gestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen und störende Elemente sind zu beseitigen.
- 3 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.

Erhaltungsbereich

Art. 42

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile sind nach Möglichkeit zu erhalten. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen zulässig und müssen dem Zweck des Erhaltungsbereiches entsprechen. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung in die bestehende Struktur der Umgebung gut einfügen. An die Gestaltung der Bauten und Anlagen sind erhöhte Anforderungen zu stellen.
- 3 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.

Neugestaltungsbereich

Art. 43

- 1 Im Neugestaltungsbereich sind aus Gründen der Siedlungsgestaltung und des Ortsbildschutzes die bestehenden Strukturen (Form, Stellung und Gliederung der Bauten sowie Gestaltung der Freiräume) zu berücksichtigen. Es muss ein Quartiergestaltungsplanverfahren mit Nutzungstransport durchgeführt werden. An die Baugestaltung werden erhöhte Anforderungen gestellt.

- 2 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.

Freihaltebereich

Art. 44

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, 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, ausgenommen sind Kleinbauten, die für die Bewirtschaftung der Zone erforderlich sind, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw., deren Grundfläche höchstens 10 m² und deren Fassadenhöhe höchstens 2.5 m und deren Gesamthöhe höchstens 3.5 m beträgt. Oberirdische Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

B. Gestaltungsobjekte

Schützenswerte Gebäude

Art. 45

- 1 Im Generellen Gestaltungsplan als schützenswert bezeichnete Gebäude müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Teilabbrüche sind zulässig, sofern die abgebrochenen Teile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind und in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Zu erhaltende Gebäude

Art. 46

- 1 Im Generellen Gestaltungsplan als zu erhaltend bezeichnete Gebäude sind zu erhalten. Auskernungen oder Teilabbrüche sind zulässig, wenn die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind und in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung zulässig.

Hecken, Feldgehölze

Art. 47

- 1 Hecken, Feldgehölze, Alleen und Steinhäge, die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan aufgenommen worden sind, sind geschützt. Diese Hecken und Feldgehölze dürfen, soweit sie nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung und ihrer Pflege zurückgeschnitten, jedoch in ihrem Bestand nicht verändert werden.

- 2 Bei den übrigen Hecken und Feldgehölzen richtet sich die Bewilligung für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Mauern, Einfriedungen und Pflanzen

Art. 48

- 1 Bedeutende strassenraumbildende Mauern sowie bedeutende Mauern im Landschaftsraum sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Die Baubehörde kann unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur sowie das Landschaftsbild nicht geschmälert wird.
- 2 Einfriedungen, Pflanzen und Zäune längs der Strassen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. An Strassen, die dem Motorfahrzeugverkehr offen stehen und Trottoirs, müssen Einfriedungen, Pflanzen und Zäune einen Abstand von mindestens 30 cm aufweisen. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Einfriedungen, Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.
- 3 Neue Einfriedungen sowie neue Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune und Vogelabwehrnetze (Bodenfreiheit einhalten zum Schutz der Kleintiere) sind nach erfolgter Benützung umgehend zu entfernen.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.
- 5 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

Baugestaltungslinien

Art. 49

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbildes 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 Quartierplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 50

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Stadt notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Stadt erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 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.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 51

- 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. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 52

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (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.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht

Art. 53

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

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 54

- 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.

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 55

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 54 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit.
- 2 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 56

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in fünf 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 (Katasterplan mit Unterschrift Geometer) 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;
 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 Fassadenhöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 mit massgebenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 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 Gesuchsunterlagen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. 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. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem 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.
- 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).

2. Sicherheit und Gesundheit

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 57

- 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/Emissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 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.

Energiehaushalt

Art. 58

- 1 Neue Gebäude und deren technische Einrichtungen sind so zu planen und auszuführen, dass bei deren Betrieb ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Umweltfreundliche Energieträger sind zu bevorzugen.
- 2 Bei wesentlichen Umbauten sowie bei Erneuerungen bestehender Bauten oder technischer Einrichtungen sind verhältnismässige Massnahmen im Sinne des vorstehenden Absatzes zu treffen

3. Gestaltung

Dächer

Art. 59

- 1 In den Kernzonen und der Dorfzone sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist der Umgebung anzupassen. Die Gestaltung der Dächer hat mit grösster Sorgfalt zu erfolgen. Für gegliederte Gebäudeteile (Fassadenhöhe, max. 3.5 m, Grundfläche max. 25 m²) oder mehrgeschossige gegliederte Gebäudeteile (Grundfläche max. 15 m²) kann die Baubehörde Pult- und andere Dacharten sowie begehbare Dachterrassen gestatten.
- 2 Die Baubehörde kann zudem für mehrgeschossige untergeordnete Gebäudeteile Abweichungen von der Vorschrift der geneigten Dächer machen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, eine entsprechende Lösung architektonisch besser ist und die vorgesehene Dachart sich gut ins vorherrschende Ortsbild einfügt.
- 3 In der Gemischten Zone sind nur Sattel- und Walmdächer sowie Kreuzgiebeldächer zulässig. Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist der Umgebung anzupassen. Für gegliederte, untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenbauten (Fassadenhöhe max. 4.5 m, Grundfläche max. 70 m²) kann die Baubehörde Pult- und andere Dacharten sowie begehbare Dachterrassen bewilligen.
- 4 In der Landwirtschaftszone sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist der Umgebung anzupassen. Auf An- und Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig.
- 5 In der Kernzone, der Dorfzone und der Gemischten Zone darf die Summe aller Dachaufbauten (Dacheinschnitte, Dachausbauten und liegende Fenster) pro zusammenhängende Dachfläche in der Horizontal- und Vertikalprojektion höchstens 20 % der Dachfläche betragen. Die Dachaufbauten dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Ein Anspruch auf diesen Höchstwert besteht nur, wenn dadurch eine architektonisch gute Gestaltung erreicht wird. Bei Kreuzgiebeldächern sind Dachaufbauten und -einschnitte nicht zulässig.
- 6 In den übrigen Zonen sind die Dacharten frei wählbar. Attikageschosse ohne Einrechnung von Vordächern und Brüstungen sind auf den Fassadenfluchten unter einem Winkel von 45° zurückzuversetzen. Haustechnisch bedingte Aufbauten wie Lüftungsschächte, Liftüberfahrten und Treppenaufgänge dürfen die oben erwähnte Dachhülle durchstossen.

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen; dabei sind die Anlageteile gut in die Dacheindeckung einzubauen resp. aufzubauen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.
- 2 Bei Gebäuden und Anlagen mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz (Minergie zertifiziert, Minergie-P zertifiziert, Gebäudesanierung mit Bestätigung des kantonalen Förderbeitrages) werden bei der Berechnung der Anschlussgebühren Abzüge von maximal 20% gewährt. Der Stadtrat erlässt dazu ein Reglement.

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden. Sie sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind zurückhaltend einzusetzen.

- 1 Reklamen und Hinweistafeln haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie sind (mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe und Baureklamen) nur für die dort hergestellten und angebotenen Produkte und Dienstleistungen zulässig.
- 2 Auf öffentlichem Grund dürfen Plakate nur an den vom Stadtrat bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb des Schutz-, Erhaltungs- oder Neugestaltungsbereiches ein Anschluss an Telekabel oder Gemeinschaftsantennen vorschreiben sowie das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Temporäre Nutzung

Lagerplätze

Art. 64

- 1 Die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art usw. ist nur an den vom Stadtrat bezeichneten Stellen zulässig. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen und Ablagerungen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

Rast- und Zeltplätze

Art. 65

- 1 Für bestimmte Gebiete kann der Stadtrat zeitlich beschränkte Ausnahmen für Rast- und Zeltplätze gestatten, wenn dadurch keine Gefährdung des Waldes, der Gewässer und des Landschaftsbildes entsteht.

5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 66

- 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 Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

- 1 Für Zufahrten von Quartier- und übergeordneten Strassen zu Garagen gelten folgende Bestimmungen:
 - Zufahrten zu Garagen dürfen höchstens 15%, Zufahrten zu Höfen höchstens 12% Neigung aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.0 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1.0 m mit einer maximalen Neigung von +/- 5% verlaufen.
 - Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 6.0 m Länge so anzulegen, dass Motorfahrzeuge abgestellt werden können, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Autounterständen, bzw. Abstellplätzen ist ein minimaler Abstand von 2.5 m vom Strassenrand, bzw. 5.5 m vom gegenüberliegenden Strassenrand einzuhalten.
- 2 In der Kernzone, Dorfzone sowie in den Gestaltungsbereichen (Art. 41 - 44) können Ausnahmen bewilligt werden.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 68

- 1 Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung, Abstellplätze und Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:

- Wohnbauten	1	Platz pro Wohnung bis 100 m ² Nettogeschossfläche, darüber 2 Plätze. Zusätzlich pro 6 Parkplätze ein Besucherplatz, max. 4 Plätze pro Gebäude
- Verkaufslokale	1	Platz pro 50 m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1	Platz pro 5 Fremdenbetten
- Restaurants	1	Platz pro 10 Sitzplätze
- Bürobauten	1	Platz pro 30 m ² Nettogeschossfläche
- 2 Für andere Bauten und Anlagen (Säle, etc.) bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die einschlägigen Normen als Richtlinien gelten.
- 3 Bei neuen Wohnbauten und Umbauten ausserhalb der Kernzone muss die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl von 1 bis 5 Parkplätzen in Form von Garagen oder Abstellplätzen erstellt werden. Wird die Anzahl von 5 Parkplätzen übertroffen, muss mindestens die Hälfte der vorgesehenen Plätze in Form von Garagen oder Unterständen erstellt werden.
- 4 Ist in der Kernzone das Erstellen von Abstellplätzen auf eigenem Grund nicht möglich oder verletzt der Betrieb einer Parkieranlage öffentliche Interessen, kann der Stadtrat die Grundeigentümer zum Einkauf in eine Gemeinschaftsanlage verpflichten. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn sie zu einer Gefährdung des Verkehrs, einer Beeinträchtigung des Orts- und Strassenbildes führen würde oder unzumutbare Einwirkungen auf Nachbargrundstücke zur Folge hätte.

- 5 Grundeigentümer in den übrigen Bauzonen, die ihrer Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen (auf eigenem Grund nicht möglich oder finanziell nicht zumutbar) nicht nachkommen, werden zur Leistung von Beiträgen an öffentliche Parkplätze nach Massgabe des Gesetzes betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer (GEG) oder zum Einkauf in eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet.

2. Anordnung

Art. 69

- 1 In der Altstadtzone dürfen wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dgl. für die Anlage von Abstellplätzen nicht beseitigt werden. Sofern die Entfernung von Bäumen notwendig ist, ist gleichwertiger Ersatz erforderlich.

Werkleitungen

Art. 70

- 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 Stadt zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Abwässer

Art. 71

- 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 Gesetz über die Abwasseranlagen der Stadt Maienfeld.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 72

- 1 Die Anlage von Vorbauten auf oder unter dem öffentlichen Grund ist im allgemeinen nicht zulässig. Sie kann in Ausnahmefällen gegen Unterzeichnung eines Reverses und Bezahlung einer Gebühr bewilligt werden.
- 2 Überhängende Äste von Bäumen und Sträuchern müssen entfernt werden, wenn sie den Verkehr oder öffentliche Anlagen beeinträchtigen.

- 3 Vorbauten wie Erker, Balkone usw. dürfen in der Regel nicht in den öffentlichen Luftraum hineinragen.
- 4 Sofern die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert und der Verkehr nicht gefährdet wird sowie keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Stadtrat die Benützung des öffentlichen Luftraumes für solche Bauten bewilligen, sofern sie mit ihrem tiefsten Punkt wenigstens 4.5 m höher als die Strasse oder 3.0 m höher als das Trottoir angelegt werden und nicht mehr als 1.5 m Ausladung haben.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 73

- 1 Die Stadt ist berechtigt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten Tafeln mit Strassennamen, Verboten, Angaben über Leitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung unentgeltlich sowie Kabelverteilkabinen, Schächte, Hydranten und dergleichen gegen Entschädigung anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt sowie die Entfernung solcher Einrichtungen trägt die Stadt.
- 2 Den berechtigten Wünschen der Eigentümer über die Form, den Ort und die Art und Weise der Anbringung solcher Einrichtungen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Stadt ist befugt, Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken zu deponieren.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 74

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Stadt während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Stadt 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 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

- 1 Die Erschliessungsgesetze und -reglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Gesetze legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsgesetze und -reglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Stadt 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 Erschliessungsgesetze und -reglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Quartierplanungen.
- 5 Die Erschliessungsgesetze und -reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 76

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 77

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Stadt nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Stadt 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 Stadt als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 3 Die Stadt sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

Private Erschliessungsanlagen im Baugebiet

Art. 78

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen im Baugebiet 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 im Baugebiet, 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 Stadt 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.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 79

- 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.

Rechtsmittel

Art. 80

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, 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.

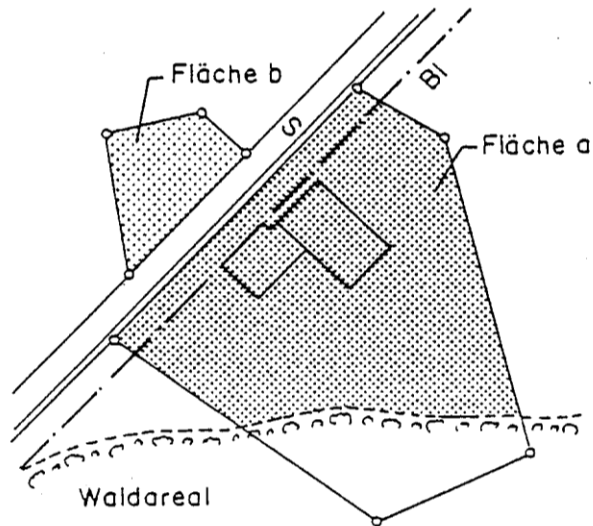
Inkrafttreten

Art. 81

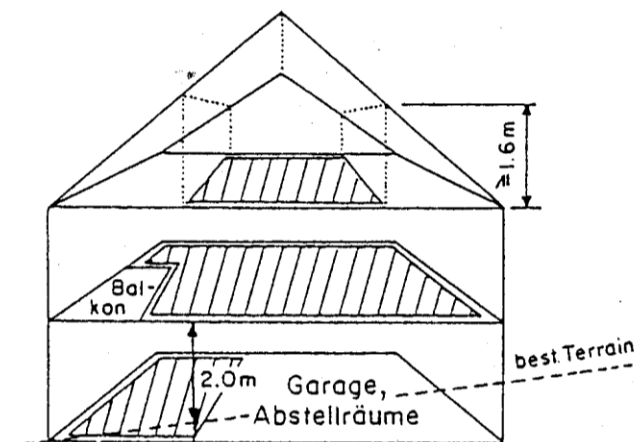
- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Stadt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Stadt, insbesondere das Baugesetz vom 26. November 1997, 29. Juni 1998 und 29. Juni 2000 als aufgehoben.

- 1 Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 19. Dezember 2005 beschlossen, nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren zu unterstellen:
 1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt. (Gilt nur für Kernzone, Dorfzone und Zonen im Erhaltungsbereich).
 3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung. (Ausgenommen ausserhalb der Bauzonen, wo das ordentliche Verfahren durchzuführen ist).
 4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial. (Gilt nur für Kernzone, Dorfzone und Zonen im Erhaltungsbereich);
 5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Passhütten, und dergleichen) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m².
 9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m² ;
 10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m² ;
 15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
 16. Nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen.
 18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen.
- 2 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).
- 3 Die übrigen in Art. 40 KRVO aufgeführten Bauvorhaben sind dem Bauamt vor Baubeginn mitzuteilen. Entsprechende Formulare können bei der Stadtkanzlei bezogen oder elektronisch heruntergeladen werden.
- 4 Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzen könnte, leitet die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren ein.

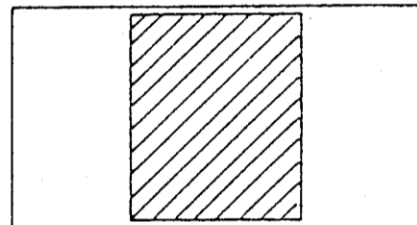
Ausnutzungsziffer (Art. 15)



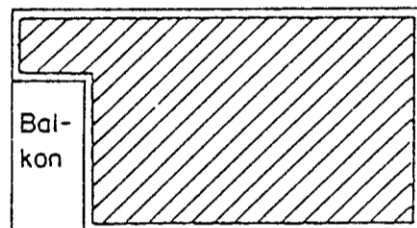
- S = Fahrbahn- und Trottoirflächen im Eigentum der Gemeinde
-  anrechenbare Landfläche
-  anrechenbare Landfläche infolge Nutzungsübertragung
- a + b = anrechenbare Landfläche
- Bl = Baulinie



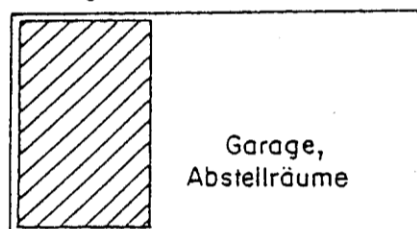
Dachgeschoss



Normalgeschoss

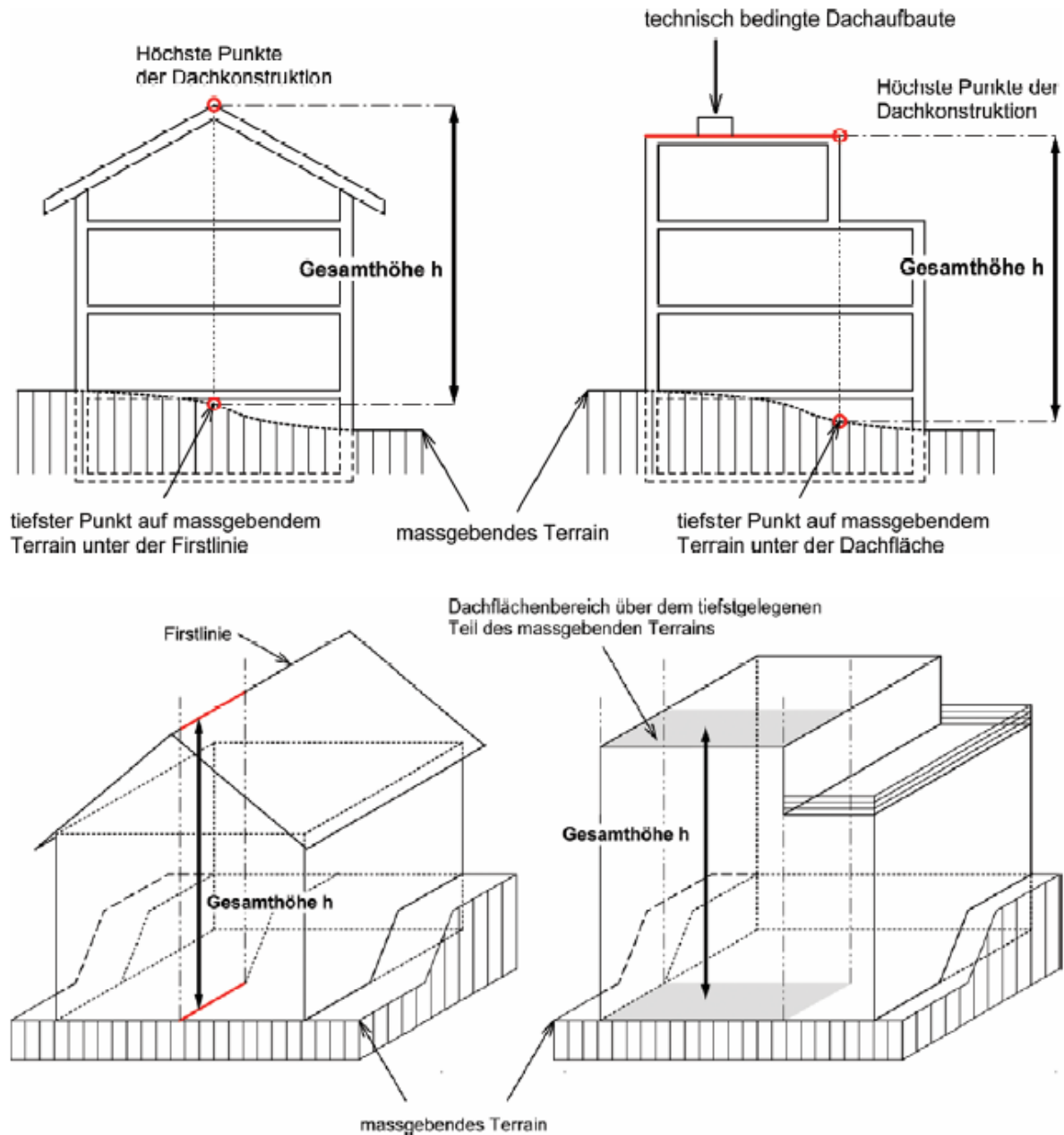


Untergeschoss

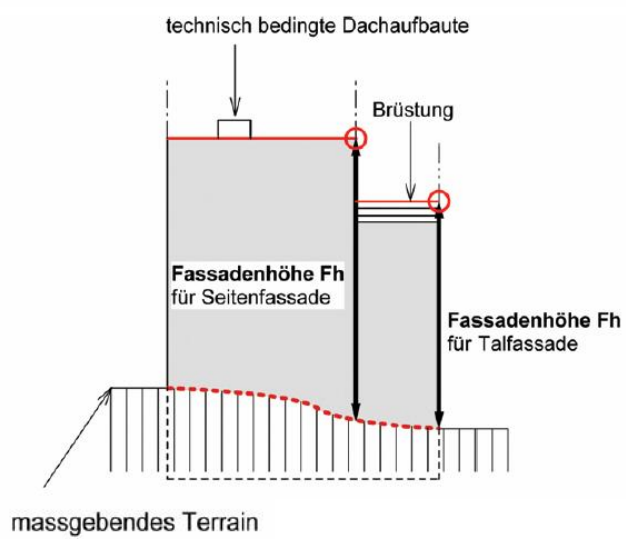
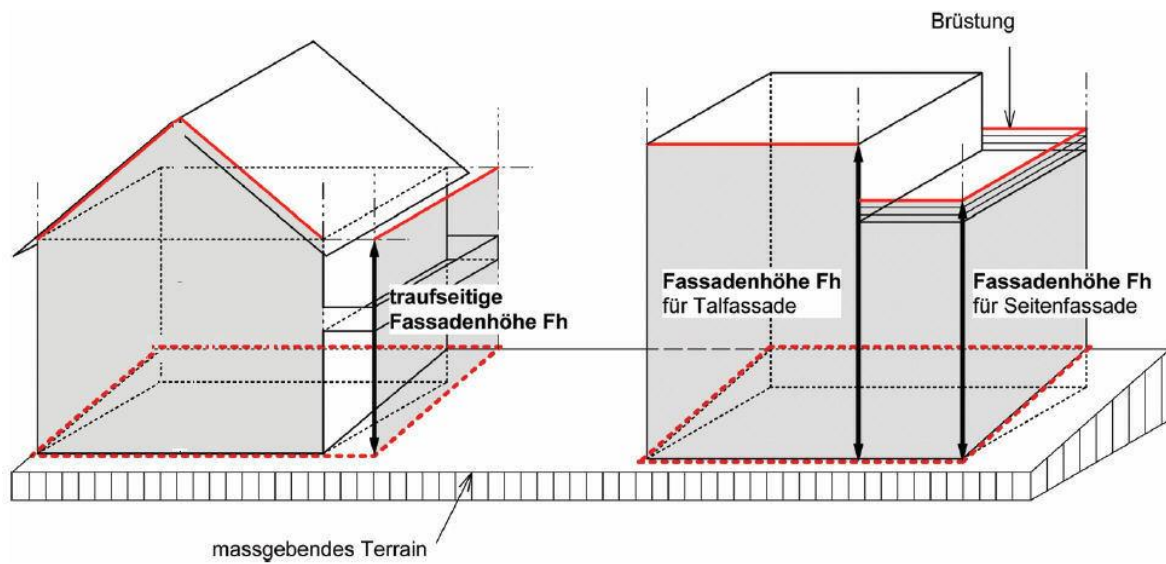


 anrechenbare Nettogeschossfläche

Gesamthöhe

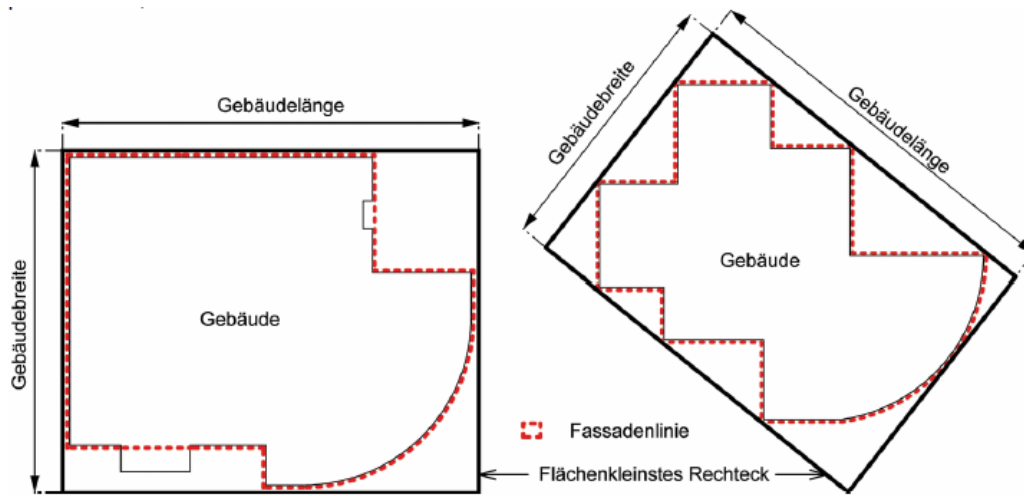


Fassadenhöhe

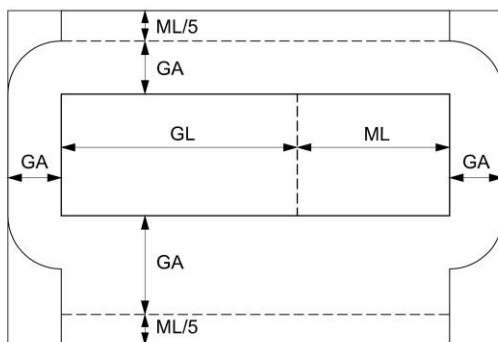


-  Fassadenlinie
-  Fassadenflucht
-  Schnitthlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag (Art. 18)



b) Mehrlänge

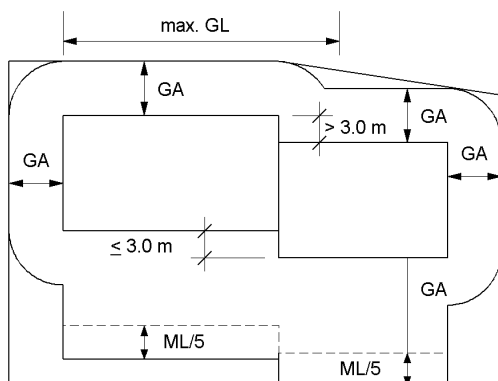


GL = Gebäudelänge

ML = Mehrlänge

GA = Grenzabstand

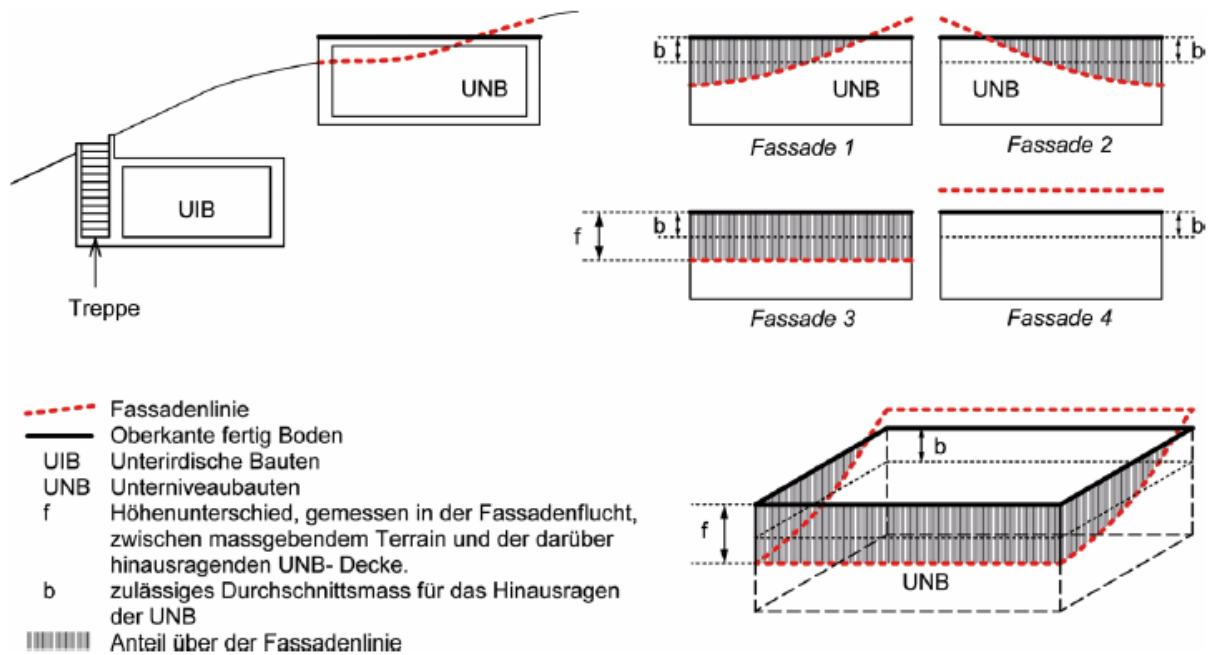
c) Gebäudelänge bei gegliederten Gebäuden



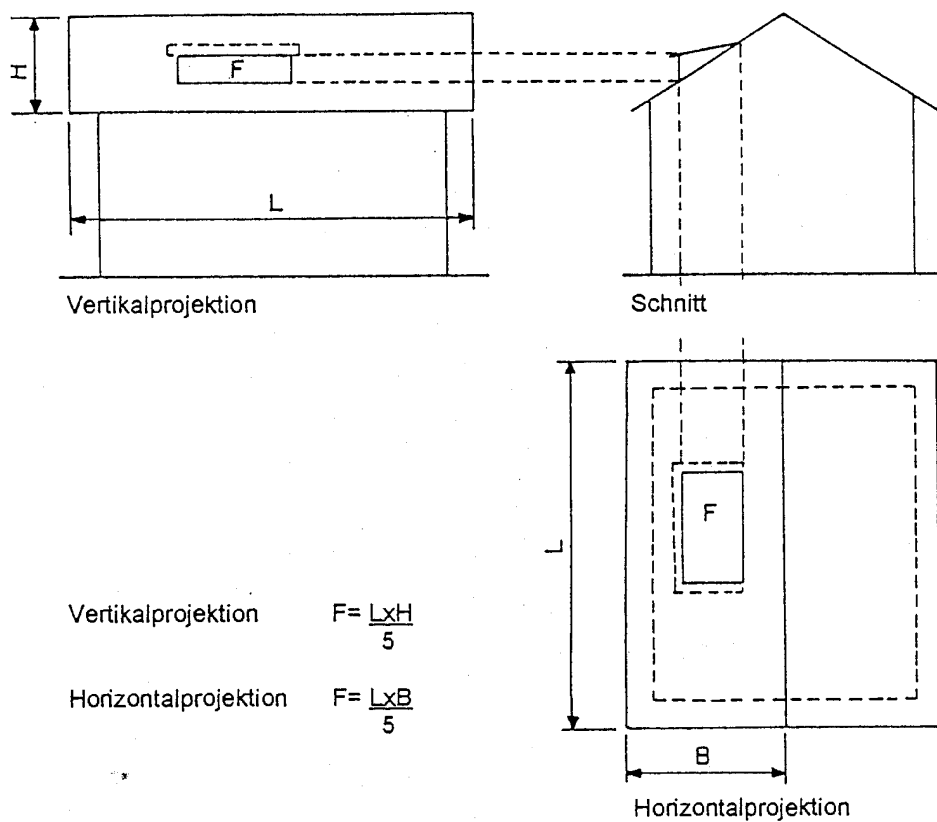
GL = Gebäudelänge

GA = Grenzabstand

An-, Klein- und Unterniveaubauten (Art. 19)



Dächer (Art. 59)



Stichwortverzeichnis

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
A			
Abbruch	81, 86	42	12, 14, 45, 46, 48
Abbruchverpflichtungen	46		
Abfallgebühren			75
Abgrabungen			17, 61
ablehnender Entscheid	87	57	
Abschluss des Auflageverfahrens		46, 47, 55	
Abstände	75ff , 82	36, 37	13
Abstände, Unterschreitungen	77		11, 12
Abstellplätze			68
Abwässer			57, 71
Abwassergebühren			75
Abweichung Regelbauweise	25, 46, 81	60	11
Alp- und Hirtenhütten (Temporärwohnraum)		39	
Alter Bestand	68	31	
alternative Energiequellen			60
Altstadtzone			21
Anbauten			19, 21, 41
Änderung (der Nutzfläche)		40	53
Änderung (einer Baute)	86	40	53
Änderung (eines Gesetzes/Planes/ Erlasses)	21, 47ff, 103	12ff	9
Anlage mit wassergefährdenden Flüssigkeiten		56	
Anmerkung im Grundbuch	77, 90, 99		
Anordnung (Parkplätze)			69
Anordnungen (Kommunale Behörde)			80
Anpassungszone B			22
Anpassungszone C			23
Anpassungs- und Sanierungspflicht	81		
anrechenbare Bruttogeschossfläche			15
anrechenbare Landfläche			15
Anschlussgebühren			60, 75
Anschlusspflichten			75
Anschlusspunkte			50, 51
Antennen			63
Anträge Grundeigentümer zur Änderung der Grundordnung	47		
Anzeigespflicht			53
Arbeitsrechtliche Bestimmungen	79		
Archäologiezone	36		
Archäologische Schutzzone	36		
Architektur	73		41, 42, 45, 59

¹ Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

² Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

³ Baugesetz der Stadt Maienfeld

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Arealplan / Arealpläne	22, 25, 26, 46 , 48		
Auflage		13, 18, 22, 25, 29, 32, 45, 48	
Auflage, Beschwerde-	48		
Auflage, öffentliche (Baubewilligung)		45	
Auflage, öffentliche (Beitragsverfahren)		22, 25	
Auflage, öffentliche (Erschliess.programm)			74
Auflage, öffentliche (Landumlegung / Grenzbereinigung)		29, 32	
Auflage, öffentliche (Ortsplanung)		13	
Auflage, öffentliche (Quartierplanung)		18	
Aufschüttungen		40, 43	61
Aufstockung	32		
Aufstufungen			13
Ausfahrten			66, 67
Ausführung der Bauten			77, 78
Ausführungspläne		60	56
Ausragende Gebäudeteile	75		
Ausnahmebewilligung	82		
Ausnahmen	82	40	57, 67
Ausnützungsziffer			15
Aussendämmung / Aussenisolation	82		
Ausserhalb der Bauzone	83, 84		
ausserordentliche Verhältnisse	82		
B			
BAB (Bauten ausserhalb der Bauzone)	83, 84 , 92, 94-96, 103	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59	55, 56
BAB Bewilligung	87		
BAB-Entscheid		47	
Balkone	75		13, 15, 33, 72
Bauabnahme		60	
Bauamt			6
Bauarbeiten	91		57
Bauausführung		60	56
Baubeginn	90, 91		
Baubehörde	85		4
Bauberatung			7
Baubewilligung	86-92	40, 41-51	53-55
Baubewilligungspflichtige Vorhaben	86		53, 54
Baubewilligungsverfahren	92	40, 41-51	
Baueinstellungsverfügung		60	
Bauentscheid		43, 46 ,	
Baugesetz	24, 25		
Baugespann		43 , 44,	
Baugestaltungslinien			49
Baugesuch	92	40-46, 60, 61	56
Baukontrolle		60 , 61	
Baulandpolitik	19		
Baulandumlegung		28-35	
Baulärm			57

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Baulinien	55		
Bäume			21, 31, 61, 69, 72
Baurechtswidrige Zustände		61	
Baustellenabwasser			57
Baustelleninstallation		40	
Bauten ausserhalb der Bauzone	83, 84, 92, 94-96, 103	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59	55
Bauvollendung	91	60	
Bauvorhaben			53
Bauzeiten	91		57
Bauzone	27ff		11-32
Beeinträchtigung Pflanzen			48
Behinderte	80		
Behördenorganisation			4-7
Beitrag (Kantons-)	10-13,		
Beiträge (projektbezogene)			60, 68
Beitragsverfahren		22-27	
Bekanntgabe	101		
Beleuchtung		40	73
Benennung			73
Benützung des öff. Grundes und Luftraums			72
Benützung des Privateigentums für öff. Zwecke			73
Benutzung öffentliche Entsorgungsanlage			75
Benutzung öffentliche Versorgungsanlage			75
Benutzungsgebühren			75
Bepflanzung			25, 61
Bereinigung		48	
Bereinigung der Rechte	70		
Beschwerde	48, 92, 101, 102		
Beschwerde (Planungs-)	101		
Beschwerde USOS	104		
Beschwerdeaufgabe	48		
Besitzstand	81		
Bestand (Alten)	68, 28, 31 , 32		
Bestandesgarantie	81		
Bestrafung	95		
Beteiligung an der Planung	10-12, 19 , 54, 63, 71	20, 35	9
bewilligungsfreies Bauvorhaben		40	54
Bewilligungspflicht	86, 87	40, 50	54
Bewilligungsvoraussetzung	89		
Biotop	33		
Boden- und Baulandpolitik	19		
Böschungen	76	43	61
Brunnenanlagen			21
Bruttogeschossfläche			15
Bude		40	
Busse	95		
D			

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Dachaufbauten			59
Dächer			59
Dachflächenfenster			59
Dachform			59
Dachgestaltung			59
Dachkännel			66
Dachlawine			66
Dachmaterial		40	59
Dachtraufe	76		17
Dachvorsprung	75		13
Dauerwohnraum		38	
Digitalisierung	8		
Dorfzone			24
Duldungsverfügung	94		
Düngungen	33, 39		
Durchleitungsrecht			70
E			
Eigentumsbeschränkung	98, 99		
Einfriedungen	76	40	48
Einleitung (Quartierplanung)		16	
Einleitung von Verfahren	47		
Einmündungen			66
Einsprache	6, 48, 92, 96, 104	13, 14, 15, 41, 45-47, 49, 50, 54-56, 59	5, 76, 80
Einsprache (Baubewilligung)		45	80
Einsprachefristen	100	13	80
Einstellräume			15
Einstellung der Bauarbeiten		60	
Einwendung	48	13	
Einzelbäume (wertvolle)			21, 69
Einzonung	19		
Emissionserklärung			56
Empfindlichkeitsstufen			13
Energieanlagen			60
Energiegesetzgebung	79		
Energiehaushalt			58
Enteignung	82, 97-99		70, 78
Entschädigung	82, 96-99		
Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren			54
Entscheidkoordination		55	
Entsorgungsanlagen			75
Entwässerung			51, 71
Erdbeben	79		
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen			45, 46
Erhaltungsanordnung	43, 74		
Erhaltungsbereich			42
Erker	75		13, 33, 72
Erlass	48	14	9
Erledigungsfrist	5	46, 49	6

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
erlöschen der Baubewilligung	91		
Erneuerbare Energien			11, 60
Erneuerung Erschliessungsanlagen			77, 78
Erneuerungsbereich	43		
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens			55
Ersatzabgabe (Parkplätze)			68
Ersatzordnung	23		
Erschliessung	58-64		
Erschliessungsanlage, öffentlich			77
Erschliessungsanlage, private			78
Erschliessungsanlagen: Ausführung			77, 78
Erschliessungsanlagen: Finanzierung			75
Erschliessungsanlagen: Projektierung			76
Erschliessungsbeiträge	63		75
Erschliessungsprogramm	59		74
Erschliessungsreglemente			75
Erschütterungen			57
F			
Fahnenstange		40	
Fahrnisbaute		40	
Fahrräder	24		
Fahrradunterstand		40	56
Fassadenhöhe		40	13, 17
Feinerschliessung	45		77
Feldgehölze (wertvolle)			47
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	79	56	
Firmentafel		40	62
Firsthöhe	82		
Förderung			60
formale Mängel	90		
formelle Enteignung	97, 98		
formelle Mängel	49		
Freihaltebereich			44
Freihaltezone	35		
Freiräume	30		
freistehende Mauern	76		14, 48
Fundamentfreier Unterstand		40	
Fusswege	45	40	50
G			
Garagen			67, 68
Gärten, wertvolle			41, 44, 69
Gartenbau		40	
Gebäudeabstand	75, 82	36, 37	
Gebäudeinventar	42, 43, 74		
Gebäudelänge	82		13, 18
Gefährdung			29, 39, 65, 68, 72
Gefahrenzone	38	40, 42	12
Gefährliche Zäune			48

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Geltungsbereich			1
Gemeingebrauch			78
Gemeinschaftsanlagen			68, 78
Gemeinschaftsantenne			63
Gemischte Zone			26
Genehmigung von Planänderungen	49, 103		
Genehmigungsbehörde	48-50	15	
Genehmigungsbeschluss	49, 50		
Genehmigungsentscheid	102	15	
Genehmigungsverfahren	49	14	
Generell geschützter Siedlungsbereich	43		
Generelle Projekte und Bauprojekte			76
Genereller Erschließungsplan	45		50-51
Genereller Gestaltungsplan	42, 43, 44		41-49
geringfügige Änderung / Anpassung	48	40, 50	
Gerüche, (lästige-)			57
Gesamtentscheid	50, 88	15, 59	
Gesamthöhe			13, 17
Geschützte Bauten und Anlagen	43, 44, 74		45, 46
Geschütztes Objekt	43, 44, 74		
Gestaltung	73, 74		41-49
Gestaltungsberatung	31, 43, 73, 74		7, 32, 33, 41 - 43
Gestaltungsplan	42-44		41-49
Gesteigerter Gemeingebrauch			72
Gesundheit	79		57, 58
Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewässerabstand	78		
Gewässerschutz	37, 79	56	
Gewerbepolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewerbezone			28
Gewinn / Gewinnsucht	95		
Giebel- und Walmdächer			59
Grabenböschung / Grabung	76		61
Grenzabstand	75, 76, 82	37	13
Grenzbaurecht	77		
Grenzbereinigung	65-71	28-35	
Groberschliessung	45		76, 77
Grundgebühr			75
Grundlagen			3
Grundwasserschutzzone	37		
Grünzone	30		33
H			
Haftung	93		
Hecken (wertvolle)			47
Heimatschutz	33, 74	45	
Heuerhütte		39	
hinterfüllte Mauer	76		61
Hinweistafeln		40	62
Historische Bauten	43, 44, 74		41, 45
Historische Wege			41
Hochgebirgsunterkunft	34		

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Hofstattrecht	81		12
Holzwand	76		
Hotelzone			27
Hydranten		40	73
I			
Iglu		40	
Immissionen (Bauarbeiten)			57
Industriezone			29
Industrie- und Gewerbezone			28
inhaltliche Mängel	90		
Inkrafttreten			81
innere Aufstockung	32		
Inventare	42-44		3
Isolation	82		
K			
Kanalisation			57, 75, 76
Kantonale Planungszone	23, 103		
Kantonaler Nutzungsplan	15, 23, 102		
kantonaler Richtplan	14, 102		
Kantonsbeiträge	10, 11, 12	5	
Kanzleigebühr	96		
Kernzone			20
Kiesaufbereitungs- und Lagerzone			30
Kinderspielflächen		40	25
Kleinbaute		40	18, 19, 33, 35, 44
Kontrolle / Kontrolle der Bauausführung		60	
Koordination	50	52-59	
Koordination bei Zusatzbewilligungen	88, 92	52, 53, 54	
Kosten projektbezogene Planungen	20		9
Kostenbeteiligung			9
Kostenverteiler (Beitragsverfahren)		24	
Kostenverteiler (Quartierplanung)		20	
Kreuze		40	
Kulturobjekte	44		
künftige bauliche Nutzung	40		
Kunstobjekt		40	
L			
Landabzüge	69		
Landfläche			15
Landschaftsbild	35, 73		33, 48, 60, 61, 62, 64, 65,
Landschaftsschutzzone	34		
Landumlegung	65-71		
Landumlegungskosten	71		
Landwirtschaftlicher Wohnraum		38, 39	
Landwirtschaftszone	32		13
Lärm			57
Lebhäge	76		48

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Leitungen (öffentlich)			51, 77
Leuchtreklame		40	56
Luftraum			72
Luftreinhaltung	79		
M			
Maiensäss		39	
Mängel	49, 90	44	
mangelhafter Unterhalt	73		78
Massvolle Erweiterung	34, 81		
Materiallagerung		40	64
materielle Enteignung	98, 99		
Mauern	76	40	48, 61
Mauern, wertvolle			41, 48
Mediation	6	2	
Mehrhöhe	76		
Meldeverfahren / Meldepflicht	86, 87, 92	50, 51	54
Melkstände		40	
Messweise		36, 37	15-19
Mitwirkungsaufgabe		13	
Mitwirkungsverfahren	47	13	
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)			68, 69
Mutationen (Landumlegung)	65-71		
N			
nachträgliches Baugesuch		60, 61	
Natur- und Heimatschutz	74	45	
Naturobjekte	44		
Naturschutzzone	33		
Nebenbauten (siehe Kleinbaute)			
Nebenbestimmungen	90	55	
Netz		40	48
Neueindeckung von Dächern		40	56
Neugestaltungsbereich			43
Neuzuteilung	69	32	
nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	86	40	53-55
Niveaulinien	56		
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums			72
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke			73
Nutzungsänderung	81		53
Nutzungsübertragung			16
Nutzungsverlegung	43		16
O			
offene Balkone	75		15, 33, 72
offene Dachterrasse			15, 59
Öffentliche Auflage (Baubewilligung)		45	
Öffentliche Auflage (Beitragsverfahren)		22, 25	
Öffentliche Auflage (Erschliessungsprogramm)			74

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Öffentliche Auflage (Landumlegung / Grenzbereinigung)		29, 32	
Öffentliche Auflage (Ortsplanung)		13	
Öffentliche Auflage (Quartierplanung)		18	
Öffentliche Bauten und Anlagen	28		
Öffentliche Erschliessungsanlagen			77
öffentliche Leitungen			51, 77
öffentliche Sicherheit			57, 58
Öffentliche Werkleitungen			70
Öffentlicher Grund			72
öffentlicher Verkehr	45		
ökologische Bauweise (Förderung)			11, 60
Ordnungsfrist	5		
Orts- und Landschaftsbild	73	42	33, 48, 60, 61, 62, 64
ortstypische Bauten			45, 46
P			
Parabolantennen			63
Parkierungsanlagen			68, 69
Parkplätze			68, 69
Parzellierung	65-71		
Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone			37
Pflanzen (Beeinträchtigung)			48
Pflichtenheft (Bauamt)			6
Pflichtparkplätze			68, 69
Planänderung	48, 49, 103		
Planaufgabe (siehe öffentliche Auflage)			
Planungsbeschwerde	101, 102	15	
Planungskosten	22		
Planungszone	21 , 23, 48, 101, 103		
Prägende Bauten			45, 46
Private Erschliessungsanlagen			78
Privateigentum für öffentliche Zwecke			73
Profilierung (Baugespann)		43	
Publikation	48	13, 45	
Q			
Quartierplanung	25, 51-54 , 77	16-21	
Quartierplanung (Abweichung Regelbauweise)			11
Quartierplanverfahren		16-21	
Quellschutzzone	37		
R			
Radwege	45		50
Raststättezone			31
Rebsiedlungszone			32
Rebzone			35
Rechtsmittel			80
rechtswidrige Vorschrift	49	15	
rechtswidriger Zustand	94		

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Regelbauweise	25		11
Regierungsbeschluss	102		
Regionale Zusammenarbeit			2
Regionaler Richtplan / Regionalplanung	17, 18	10, 11	
Reitsportzone			36
Reklamen und Hinweistafeln		40	62
Rekurs	102		
Renaturierungs- und Unterhaltsarbeiten		40	38, 53
Revers	82		72
Richtplanung (Kantonal)	14	7,8	
Richtplanung (Kommunal)	20		
Richtplanung (Regional)	17,18	10,11	
S			
Sammelplatz			39
Sammelstrassen			50
Sanierungspflicht	81		
sanitäre Einrichtungen		40	38
Satellitenempfangsanlage		40	56
Säumige	73, 79, 94		
Schäden an Grundstücken	39		
Schaukästen		40	56
Schiedsstelle		48, 57	
Schild		40	62
Schneefang		40	66
Schnurgerüst		60	
Schutzanordnungen			12
Schutzbereich			41
Schützenswerte Bauten und Anlagen			45, 46
Sicherheit	79, 93		57, 58, 66
Sonnenenergieanlagen / Solaranlage		40	60
Spielplätze		40	25
Sport- und Erholungszone			40
Stacheldraht			48
Stand / Stände		40	
Staub (Bau)			57
Strafbestimmungen	95		
Strassenabstand	77		
Strassenbeleuchtungsanlage		40	73
Strassennamen			73
Strassenräume			48
Strassentafeln			62
Stützmauern	76	40	56, 61
T			
Tafeln		40	62
Telefonleitungen			56
Temporärwohnraum		39	
Terrainveränderungen		40	61
Trinkwasserversorgung	37		51
Trockenweiden			34
Trockenwiesen			34

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
U			
Übriges Gemeindegebiet	41		13
Umlegungsbann	67		
Umweltbelastung	79		
Umweltgerechte Energienutzung			60
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	96	45, 46, 49	
Unproduktives Land	41		
Unterhalt der Bauten	73	40	41, 45
Unterhaltsarbeiten (Erschliessung)			75, 77, 78
Unterniveaubauten			19
Unterschreitungen (Abstände)	77		
V			
Verantwortlichkeit	93		
Verfahren	5, 47-50	2, 7-35	
Verfahren (Grundordnung /Ortsplanung)		12-15,	
Verfahren (Landumlegung, Grenzbereini- gung-)		28-35	
Verfahren (Quartierplanung-)		16-21	
Verfahren der Grundordnung		12-15,	
Verfahrenskoordination		52-54	
Verfahrenskosten	87, 96		
Verfügbarkeit Bauzone	19		
Verfügungen kantonaler Behörden	103		
Verfügungen kommunale Behörden			80
Verkehrsanlagen			50
Verkehrssicherheit			66
Verkehrssignal		40	
Verlängerung Planungszone	21, 101, 103		
Verlegung (Werkleitungen)			70
Vermessungsfixpunkte / -zeichen		40	73
Vernehmlassung		12, 49	
Versorgungsanlagen			51
Verzichtserklärung	99		
Vollzug			79
Vorabklärung		53	
Vorankündigung		61	
Vordächer	75		13, 59
Vorfluter			57
Vorkaufsrecht	67		
Vorkehren bei Bauarbeiten			57
Vorläufige Prüfung		44	
Vorprüfung	47, 48	12 , 42, 44	
Vortreppen	75		13, 33
W			
Waldabstand	78		
Waldabstandslinie	78		
Walmdächer			59
Wanderwege			50

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Wasser, abfliessend			66
Wassergebühren			75
Weidezäune			48
Werkleitungen, öffentliche			70
Wertausgleich / Wertvermehrung	82		
Wertvolle Bauten und Anlagen			45, 46, 48
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	44		
Widerrechtlicher Gewinn	95		
Wiederaufbau nach Abbruch	31		12
Wiederaufbau nach Zerstörung	31, 34, 81		12
Wiederherstellung	90, 94-96		
Wohnbauzonen			20-27
Wohnhygiene			79
Wohnraum (landwirtschaftlicher-)		38	
Wohnzone			25
Z			
Zäune	76	40	48
Zäune, gefährliche			48
Zeitliche Begrenzung Bauarbeiten			57
Zelt		40	65
Zerstörung	31, 34, 81		
Zone für Gewässerrauaufweitungen			38
Zone für Grünflächen	30		
Zone für künftige bauliche Nutzung	40		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28		13
Zone Sammelplatz für Kompostierung			39
Zone übriges Gemeindegebiet	41		
Zonen für besondere bauliche Nutzungen			12
Zonenplan	26-41		10-40
Zonenschema			13
Zu- und Ausfahrten			67
Zusammenarbeit			2
Zusatzbewilligungen	100		
Zustand von Bauten	73		
Zuständigkeiten	85		9
Zweck			1
Zweckänderung			53