



Kanton Graubünden
Gemeinde Zillis - Reischen

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2012
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 340 vom 22. April 2013

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. April 2017
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 738 vom 22. August 2017

Hinweis:
Änderungserlasse bis September 2017 sind im vorliegenden Dokument nicht als Hinweis markiert!

INHALTSÜBERSICHT

I	Allgemeines		4
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	4
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	4
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	4
	Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	Art. 3A	5
	Grundlagen	Art. 4	6
	Förderung	Art. 5	6
	1. Baubehörde	Art. 6	6
	2. Bauamt	Art. 7	7
	3. Bauberatung	Art. 8	7
II	Grundordnung		8
	1. Allgemeines		8
	Zuständigkeit	Art. 9	8
	2. Zonenplan		8
	A. Bauzonen		8
	a) Regelbauweise		8
	Regelbauweise	Art. 10	8
	Zonenschema	Art. 11	10
	Hofstattrecht	Art. 12	11
	b) Begriffe und Messweisen		11
	Ausnützungsziffer	Art. 13	11
	Nutzungsübertragung	Art. 14	11
	Fassadenhöhe und Gesamthöhe	Art. 15	12
	Gebäudelänge	Art. 16	12
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 17	12
	Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe	Art. 18	13
	c) Zonenvorschriften		14
	Wohnbauzonen		14
	Kernzone	Art. 19	14
	Dorfzone	Art. 20	14
	Wohnzone	Art. 21	14
	Gewerbezone		14
	Gewerbe-/ Wohnzone	Art. 22	14
	Gewerbezone Nislas	Art. 23A	15
	Zonen für besondere bauliche Nutzungen		15
	Kurzonen	Art. 23	15
	B. Schutzzonen		15
	Zone mit erhaltenswerter Flora	Art. 24	15
	Gewässerraumzone	Art. 24A	16
	C. Weitere Zonen		16
	Campingzone	Art. 25	16
	Abbauzone	Art. 26	17
	Materialablagerungszone	Art. 27	17
	Multikomponentensammel- und Kompostierzone	Art. 28	18

3. Genereller Gestaltungsplan		18
A. Gestaltungsobjekte		18
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 29	18
Erhaltenswerte Mauern	Art. 30	19
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 31	19
Baugestaltungslinien	Art. 32	19
B. Gestaltungsanweisungen		20
Freihalteflächen	Art. 33	20
4. Genereller Erschliessungsplan		20
A. Allgemeines		20
Genereller Erschliessungsplan	Art. 34	20
B. Erschliessungsanlagen		21
Erschliessungsstrassen	Art. 35	21
Langsamverkehr (Fuss- und Radwege)	Art. 36	21
Wirtschaftswege	Art. 37	21
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 38	22
III Kommunale Bauvorschriften		23
1. Bauvoraussetzungen		23
Anzeigepflicht und Baubewilligungsverfahren	Art. 39	23
Meldepflicht	Art. 40	23
Baugesuch	Art. 41	23
Revers	Art. 42	25
Verfahrenskosten	Art. 43	26
2. Sicherheit und Gesundheit		26
Wohnhygiene	Art. 44	26
Energiehaushalt	Art. 45	26
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 46	26
Siloballen	Art. 47	27
Lagerplätze	Art. 48	27
3. Gestaltung		27
Dächer	Art. 49	27
Energieanlagen	Art. 50	28
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 51	28
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 52	29
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 53	29
Antennen	Art. 54	29
4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		29
Verkehrssicherheit	Art. 55	29
Zu- und Ausfahrten	Art. 56	30
1. Pflichtparkplätze	Art. 57	30
2. Ersatzabgabe	Art. 58	31
3. Anordnung	Art. 59	31
Öffentliche Werkleitungen	Art. 60	31
Abwässer	Art. 61	31
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		32
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 62	32
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 63	32

IV Erschliessungsordnung		33
1. Allgemeines		33
Erschliessungsprogramm	Art. 64	33
Erschliessungserlasse	Art. 65	33
2. Projektierung und Bewilligung		34
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 66	34
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		34
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 67	34
Private Erschliessungsanlagen	Art. 68	34
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		35
Vollzug	Art. 69	35
Rechtsmittel	Art. 70	36
Inkrafttreten	Art. 71	36
Anhang		37

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde kann in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammenarbeiten. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab. Bei Bedarf werden regionale Richtpläne als Grundlage für die Umsetzung in der Gemeinde erarbeitet.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird gemäss Art. 3A durch ein Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen. Regionale Ausgleichsleistungen zwischen Gemeinden werden vom Regionalverband festgelegt oder zwischen den beteiligten Gemeinden vereinbart.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen einrichten. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Gesetz über den kommunalen Ausgleichsfonds.

Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Art. 3A

- 1 Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.
- 2 Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck. bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
 - a) Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
 - b) Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
 - c) Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
 - d) Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.
- 3 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechts anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- 5 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerber/innen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).

- 6 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeindevorstand zu. Der Gemeindevorstand ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- 7 Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 8 Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräusserung etc.).

Grundlagen

Art. 4

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

Förderung

Art. 5

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

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 6

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung. Sie sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
2. Die Geschäftsleitung behandelt und entscheidet in allen gemäss Gesetz bewilligungspflichtigen Geschäften; ausgenommen davon sind folgende Geschäfte:

BAB-Verfahren, Arealplanungen und Quartierplanungen. In diesen stellt die Geschäftsleitung dem Gemeindevorstand jeweils Antrag.

3. Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse ganz oder teilweise an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Baubehörde verbleiben.

2. Bauamt

Art. 7

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit geeigneter technischer Infrastruktur. Die Baubehörde regelt die Aufgaben des Bauamts in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.
- 2 Das Bauamt bereitet unter Mitwirkung des mit dem Bauwesen betrauten Mitgliedes der Geschäftsleitung die Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor und stellt der Baubehörde Antrag. Das Bauamt trifft im Rahmen seiner Befugnisse die ihm übertragenen Entscheide.
- 3 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich.

3. Bauberatung

Art. 8

- 1 Die Baubehörde und das Bauamt können externe Fachleute zur Vertiefung und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in Zillis-Reischen wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Alle Bauvorhaben in der Kernzone von Zillis sowie der Dorfzone von Reischen sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen; es gilt eine Gestaltungsberatungspflicht. Die Baubehörde bestimmt gestützt auf die Gestaltungsberatung die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 5 Die Kosten der Gestaltungsberatung innerhalb der Kernzone von Zillis und der Dorfzone von Reischen für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 9

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

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 10

- 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.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 18 des vorliegenden Baugesetzes.
- 3 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 die grössere Gebäudgrundfläche liegt.
- 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 Gesamt- und Fassadenhöhen können bei guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur um max. 1.5 m gegenüber der zonengemässen Regelbauweise (siehe Zonenschema) erhöht werden. Ebenso sind bei guter Einordnung Anpassungen der Dachneigung zulässig.

3. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 4. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 5. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 15 % erhöht werden.
- 5 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

Zonenschema

Art. 11

	Zone	AZ Art. 13 Art. 37a KRVO	Gesamthöhe Art. 15	Traufseitige Fassadenhöhe ⁽²⁾ Art. 15	Gebäude- länge	Max. Gebäu- debreite (Giebelfront)	Dachneigung (Grad °)	Grenzabstand ⁽⁹⁾ Art. 17 Art. 75 / 76 KRG Art. 37 KRVO gross klein		ES ⁽⁸⁾
Ke	Kernzone	-	13.5 m ⁽³⁾	10.5 m + z ⁽³⁾	20.0 m ⁽⁴⁾	15.0 m	22 – 35	2.5 m	2.5 m	III
D	Dorfzone	0.80 ⁽¹⁾	12.5 m ⁽³⁾	9.5 m + z ⁽³⁾	18.0 m ⁽⁴⁾	14.0 m ⁽⁶⁾	22 - 35	4.0 m	2.5 m	III
DA	Dorfzone A ⁽¹⁰⁾	- ⁽¹⁾	12.5 m ⁽³⁾	9.5 m + z ⁽³⁾	18.0 m ⁽⁴⁾	14.0 m	22 - 35	4.0 m	2.5 m	III
W 0.35	Wohnzone 0.35	0.35	10.0 m	7.0 m + z	20.0 m ⁽⁴⁾	-	20 - 35	6.0 m	4.0 m	II
W 0.4	Wohnzone 0.4	0.40	10.0 m	7.0 m + z	20.0 m ⁽⁴⁾	-	20 - 35	6.0 m	4.0 m	II
W 0.5	Wohnzone 0.5	0.50	10.0 m	7.0 m + z	20.0 m ⁽⁴⁾	-	20 - 35	6.0 m	4.0 m	II
GW	Gewerbe-/ Wohnzone	0.85	13.8 m	9.0 m + z	30.0 m ⁽⁵⁾	-	18 - 35 ⁽⁷⁾	4.0 m	4.0 m	III
GN	Gewerbezone Nislas	0.85	13.8 m	9.0 m + z	30.0 m	-	18 - 35	4.0 m	4.0 m	III
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	13.5 m	10.5 m + z	30.0 m	15.0 m	22 - 35	2.5 m	2.5 m	II
C	Campingzone	-	10.0 m	7.0 m + z	-	-	22 - 35	2.5 m	2.5 m	III

¹ Gemäss Generellem Gestaltungsplan.

² Zuschlag z siehe Art. 15.

³ Es besteht kein Anspruch auf Höchstmass.

⁴ Beim Zusammenbau von zwei oder mehr selbständigen Bauten oder bei deutlich gegliederten Bauten gilt eine max. Gebäudelänge von 50 m in der Kernzone und von 30 m in den Dorf- und Wohnzonen. Bei Gewerbe- und bei landwirtschaftlichen Bauten kann der Gemeindevorstand auch ohne Zusammenbau oder deutlicher Gliederungen Gebäudelängen bis zu 30 m gestatten, wenn diese betriebsbedingt oder aus anderen wichtigen Gründen erforderlich sind.

⁵ Bei deutlich gegliederten Bauten kann die Gebäudelänge um 10 m überschritten werden.

⁶ Die Breite der Giebelfront des einzelnen Hauptgebäudes darf in der Dorfzone von Reischen 12 m nicht übersteigen.

⁷ In der Gewerbe-/Wohnzone kann die Baubehörde Abweichungen bei der Dachart und Dachneigung bewilligen, sofern ortsbaulich und gestalterisch eine gute Lösung vorliegt. Die Baubehörde holt dazu eine Stellungnahme der Gestaltungsberatung oder der kantonalen Denkmalpflege ein.

⁸ Gemäss Umweltschutzgesetzgebung.

⁹ Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kant. Strassengesetzgebung bei Kantonsstrassen.

¹⁰ Es gilt die Gestaltungsberatungspflicht gemäss Art. 8, Abs. 4.

Hofstattrecht

Art. 12

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Kern- und Dorfzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung 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. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird, keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Gesamtvolumen nicht vergrössert wird. Die Baubehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Einbezug der nachbarlichen Interessen Auflagen festsetzen. Sind mehrere Grundeigentümer betroffen, kann die Baubehörde die Durchführung eines Quartierplanes verlangen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel III einzuhalten.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer

Art. 13

- 1 Es gilt die Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO.
- 2 Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.
- 3 Wird die zulässige anrechenbare Geschossfläche durch ein Bauvorhaben um mehr als 15% unterschritten, muss der Gesuchstellende aufzeigen, wie der verbleibende, unüberbaute Teil des Grundstücks zonengemäss verdichtet werden kann.

Nutzungsübertragung

Art. 14

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den be-

troffenen 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 die realisierte anrechenbare Geschossfläche auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Art. 15

- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.
- 2 Bei Abgrabungen gilt für die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain.
- 3 Bei traufständig zum Hang stehenden Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe der Talfassade um die Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe des tiefstgelegenen Punktes auf der Fassadenlinie, gemessen beim gewachsenen beziehungsweise einem allenfalls tiefer liegenden abgegrabenen Terrain (Zuschlag z; vgl. Skizze).
- 4 Bei firstständig zum Hang stehenden Gebäuden gilt der vorerwähnte Zuschlag z für beide (traufseitigen) Fassadenhöhen. Bei Flachdächern gilt der Zuschlag z für alle Fassaden, und bei Pultdächern gilt kein Zuschlag z.
- 5 Der Zuschlag z beträgt maximal 2.0 Meter.
- 6 Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge

Art. 16

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen und Gebäudebreiten gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Nicht angerechnet werden An- und Kleinbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 17

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.

- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Süd- oder Westfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden einzuhalten.
- 3 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 4 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

Art. 18

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

- 1 Kleinbauten und Anbauten
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 3.50 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 30 m²
- 2 Unterniveaubauten
 - maximales Durchschnitssmass b über dem massgebenden Terrain: 0.60 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.50 m
- 3 Vorspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
- 4 Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
- 5 Dachaufbauten
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 1.20 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/5

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Kernzone Art. 19

- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind in der Regel bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung gut einzufügen.
- 3 In der Kernzone sind wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, Plätzen und Hofräumen nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.

Dorfzone Art. 20

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind in der Regel bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung gut einzufügen.

Wohnzone Art. 21

- 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.

Gewerbezone

Gewerbe-/ Wohnzone Art. 22

- 1 Die Gewerbe-/ Wohnzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche. Weiterer betriebsgebundener Wohnraum ist

soweit zulässig, als dass die Wohnnutzung insgesamt 30% der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung nicht überschreitet. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.

- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Gewerbezone Nislas

Art. 23A

- 1 Die Gewerbezone Nislas ist für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe bestimmt, welche einen engen Bezug zum regionalen Tourismus aufweisen und der publikumsnahen Produktion und Vermarktung einheimischer Produkte dienen.
- 2 Restaurationsbetriebe in untergeordnetem Umfang sind zulässig, sofern diese im Zusammenhang mit einem Betrieb gemäss Abs. 1 erstellt werden.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Kurzonen

Art. 23

(Platzhalter)

B. Schutzzonen

Zone mit erhaltenswerter Flora

Art. 24

- 1 Die Zone mit erhaltenswerter Flora umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Trockenwiesen.
- 2 Die erhaltenswerte Flora darf nicht unwiederbringlich zerstört werden. Sie ist zu erhalten. Abgehende Flächen sind in der Regel zu ersetzen.
- 3 Innerhalb der Zone mit erhaltenswerter Flora 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 Zone mit erhaltenswerter Flora nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Flächen mit erhaltenswerter Flora beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.
- 4 Für Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechtes (Trockenwiesenverordnung vom 13. Januar 2012, TwwV; BR 451.37).

Gewässerraumzone**Art. 24A**

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

C. Weitere Zonen**Tourismus und Freizeit****Campingzone****Art. 25**

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Wohnwagenvorbauten, Verkaufskioske und Restaurants etc. Der Betrieb des öffentlichen Restaurants Rania ist im bisherigen Umfang weiterhin zulässig.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten. Im Standort für eingeschossige Bauten (Fassadenhöhe = 3,0 m; Gesamthöhe = 4,5 m; Grundfläche frei) dürfen Aufenthaltsräume, Depoträume und dgl. erstellt werden.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze hat der

Bewilligungsempfänger eine Campingordnung aufzustellen, welche durch die Baubehörde genehmigt wird.

- 4 Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist für max. 35 Standplätze zulässig. Der Bereich der Jahresstandplätze ist im Generellen Gestaltungsplan 1:1000 bezeichnet. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können von der Baubehörde ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Abbauzone

Art. 26

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sowie die Flächen für die umweltgerechte Aufbereitung, Zwischenlagerung, Sortierung und Verwertung von Bauschutt (Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle) und die Flächen für die Lagerung von Baumaterialien und Baugeräten sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmaßnahmen im Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 4 Die Abbauf Flächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Materialablagerungszone

Art. 27

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateri al bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind. Das Lagern von Steinen, Kies und

Sand kann bewilligt werden, sofern der betreffende Bereich im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet ist.

- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amts für Natur und Umwelt.
- 5 Die Baubehörde kann die Betreiber verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.

Multikomponentensammel- und Kompostierzone

Art. 28

- 1 Die Multikomponentensammel- und Kompostierzone dient der zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten und einer Weiterbehandlung zuzuführenden Materialien, wie kompostierbaren Gartenabfällen und Altmetallen. Es dürfen nur Materialien zwischengelagert werden, welche die Umwelt nicht gefährden. Insbesondere ist die Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten sowie Sonderabfällen jeglicher Art untersagt. Auf Dauer erstellte Hochbauten sind nicht zulässig mit Ausnahme von für die Aufbereitung und Sammlung der Materialien notwendigen Anlagen und Geräten. Für die Errichtung und den Betrieb des "Multikomponentensammel- und Kompostierplatzes" gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Die Baubehörde erlässt für Betrieb und Unterhalt ein Reglement.
- 2 Die Baubehörde kontrolliert das Gebiet der Multikomponentensammelstelle und deren Umgebung regelmässig auf invasive Neophyten (gebietsfremde Pflanzen, Problempflanzen). Treten solche auf, werden sie von der Gemeinde unverzüglich bekämpft. Die Bekämpfung erfolgt nach Rücksprache mit dem Amt für Natur und Umwelt.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 29

- 1 Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten 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. Die Baubehörde kann den Grundeigentümer verpflichten, ein Einzelinventar auszuarbeiten.
- 2 Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Beim Umbau ist auf die historische Raumgliederung Rücksicht zu nehmen. Wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten; Teilabbrüche sind zulässig, sofern der Schutzgegenstand nicht beeinträchtigt wird. Die äussere Erscheinung ist unter Berücksichtigung der historischen Elemente beizubehalten. Geringfügige Änderungen an den Fassaden haben sich an der bestehenden Gestaltungs- und Formensprache zu orientieren.
- 3 Als erhaltenswerte Bauten gelten jene Bauten und Anlagen, die aufgrund ihrer Stellung, ihres Bauvolumens oder ihrer äusseren Erscheinung ganz oder teilweise von ortsbaulicher Bedeutung sind. Wertvolle Bauten und Anlagen oder wertvolle Teile davon sind zu erhalten. Gebäude oder Gebäudeteile ohne wertvolle Bausubstanz dürfen abgebrochen werden, sofern eine genehmigte Neubaute die ortsbauliche Bedeutung der Altbaute wahrt.

Erhaltenswerte Mauern

Art. 30

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer in der ursprünglichen Bauart instandzuhalten.
- 2 Die Baubehörde kann unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern bewilligen, wenn dadurch das Gassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 31

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie Hecken und Feldgehölze, historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, Trockensteinmauern und Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 2 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Sie fördert traditionelle Hochstammobstanlagen und wertvolle Einzelbäume. Bei Bauvorhaben trifft sie allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baugestaltungslinien

Art. 32

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

B. Gestaltungsanweisungen

Freihalteflächen

Art. 33

- 1 Die im Interesse des Ortsbildes ausgeschiedenen freizuhaltenden Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. An- und Kleinbauten können ausnahmsweise gestattet werden.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Genereller Erschliessungsplan

Art. 34

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswegen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde 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 Land- und Forstwirtschaftswegen 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.
- 4 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Erschliessungsstrassen

Art. 35

- 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 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Langsamverkehr (Fuss- und Radwege)

Art. 36

- 1 Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetz des Bundes (FWG) signalisiert. Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Veloverbindungen auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf eigenständigen Spuren zu führen. Mountainbikerouten sind nach Möglichkeit und entsprechend der örtlichen Gegebenheiten getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festzulegen.
- 4 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Wirtschaftswege

Art. 37

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes. Vorbehalten bleiben spezielle Regelungen.

- 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 Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 38

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und projektierten 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 resp. von ihr beauftragte Dritte können 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 Erschliessungserlassen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hoch- und Niederspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bzw. die Bestimmungen der Konzessionsvereinbarungen.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Anzeigepflicht und Baubewilligungsverfahren

Art. 39

- 1 Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren oder ein Meldeverfahren durchzuführen ist und teilt dies der Bauherrschaft innert 10 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 4 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen sind auch der zuständigen kantonalen Amtsstelle anzuzeigen.

Meldepflicht

Art. 40

- 1 Alle nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO werden dem Meldeverfahren unterstellt.

Baugesuch

Art. 41

- 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 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fasadenslinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, 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 des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden Terrains sowie Strassenhöhen;
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen und 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 Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen und von Waldareal die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten 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. Bestätigung, dass die erforderlichen Abklärungen zum Schutz gegen Radon getroffen wurden;
28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
29. bei BAB-Gesuchen: Angaben zu NHG-Schutzobjekten (Vegetation, Hecken)

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, sind die Gesuchsunterlagen 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).
- 6 Bei geänderten Bauteilen ist nach Abschluss der Bauarbeiten der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks inkl. Änderungen abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 42

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

Verfahrenskosten

Art. 43

- 1 Zur Deckung des Aufwands im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden kostendeckende Gebühren erhoben. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 2 Bemessung und Erhebung der Baubewilligungsgebühren richten sich nach dem Gebührengesetz für das Baubewilligungsverfahren der Gemeinde Zillis-Reischen.
- 3 Bei Abweisung von Einsprachen werden die Kosten des Einspracheverfahrens nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes den Einsprechenden überbunden.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 44

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

Energiehaushalt

Art. 45

- 1 Die Gemeinde fördert und unterstützt den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Vorgehen bei Bauarbeiten

Art. 46

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr (samstags bis 18.00) 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.

Siloballen

Art. 47

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 3 Standorte von Ballenlagern, welche für länger als 4 Monate pro Jahr eingerichtet resp. betrieben werden, sind bewilligungspflichtig. Eine allfällige Meldepflicht richtet sich nach Art. 40 Baugesetz.
- 4 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald, Gewässer-, Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

Lagerplätze

Art. 48

- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in den dafür bestimmten Zonen sowie in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

3. Gestaltung

Dächer

Art. 49

- 1 Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien, Farben) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie angelehnte Pultdächer zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie An- und Kleinbauten kann die Baubehörde ausnahmsweise auch andere Dachformen, Neigungen und Materialien zulassen. In der Kern- und Dorfzone holt die Baubehörde eine Stellungnahme der Gestaltungsberatung oder der kantonalen Denkmalpflege ein. Vorbehalten bleibt Art. 50 (Energieanlagen).

- 3 Dachdurchbrüche und Dachaufbauten sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 1/5 der Fassadenlänge ausmachen und nicht mehr als 1.2 m über die Dachhaut hinausragen.
- 4 In der Kernzone und der Dorfzone sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich nicht um eine geschützte oder zu erhaltende Baute handelt und keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraumes besteht. Einzelne Dachflächenfenster bis max. 1.2 m² Fensterfläche sind bei guter Einordnung gestattet.
- 5 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.

Energieanlagen

Art. 50

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten insbesondere gut ins Gebäude sowie ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.
- 2 Die Baubehörde erlässt Richtlinien für die Einfügung von Energieanlagen, dabei ist zwischen standortgebundenen Anlagen bspw. zur Warmwassererzeugung und standortungebundenen Anlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) zu differenzieren.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 51

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach dem Weidegang umgehend wieder zu entfernen. Längs öffentlichen Erschliessungsstrassen sind Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge min. 50 cm zurückzusetzen. Gegen Revers können sie bis an den Fahrbahnrand gestellt werden.
- 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. Temporär erstellte Maschendrahtzäune sind nach deren Gebrauch zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 52

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 53

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

Antennen

Art. 54

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 55

- 1 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.
- 2 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.
- 3 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Art. 56

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen über 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone von Zillis und der Dorfzone von Reischen, kann die Baubehörde abweichende Masse gestatten.
- 3 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 57

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Werden Abstellplätze auf fremden Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten einzutragen. Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 100 m ² anrechenbare Geschossfläche, darüber 2 Plätze
- Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro 50 m ² anrechenbare Geschossfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 4 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 4 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den VSS-Normen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

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

2. Ersatzabgabe

Art. 58

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch Vertrag 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. 5'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex (Region Ostschweiz) vom April 2012 mit 101.9 Punkten (Basis = Oktober 2010). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und den Langsamverkehr zu verwenden.

3. Anordnung

Art. 59

- 1 Auf wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen ist bei der Anlage von Abstellplätzen gebührend Rücksicht zu nehmen, die Gestaltungsberatung ist beizuziehen.

Öffentliche Werkleitungen

Art. 60

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

Abwässer

Art. 61

- 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 Wasser- und Abwassergesetz.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 62

- 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 Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachgedämmt werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben die bestehenden Regelungen gemäss Konzessionsverträgen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 63

- 1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen und Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen. Verursachen diese jedoch unzumutbare Mehrkosten so sind diese von den Verursachern zu tragen.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 64

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung des mit dem Bauwesen betrauten Mitglieds der Geschäftsleitung 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 im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Erschliessungserlasse

Art. 65

- 1 Die Erschliessungserlasse regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung von 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. Diese legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungserlasse 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 Gesetze 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 Erschliessungserlasse 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 Areal- und Quartierplanungen sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich Elektrizitätsversorgung.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 66

- 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. 67

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen. Davon ausgenommen sind die Anlagen zur Elektrizitätsversorgung.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 68

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder bestehende Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde Gemeinde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Baubehörde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Entwertungsweg.
- 4 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.
- 5 Muss eine private Leitung ein fremdes Grundstück durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Im Streitfall kann die Baubehörde den Grundeigentümer verpflichten, das Durchleitungsrecht zu gewähren.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 69

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

Rechtsmittel

Art. 70

- 1 Verfügungen und Anordnungen des Bauamts, der Geschäftsleitung oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde beim Gemeindevorstand angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanung
- 3 Gegen Entscheide des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tage Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingereicht werden.

Inkrafttreten

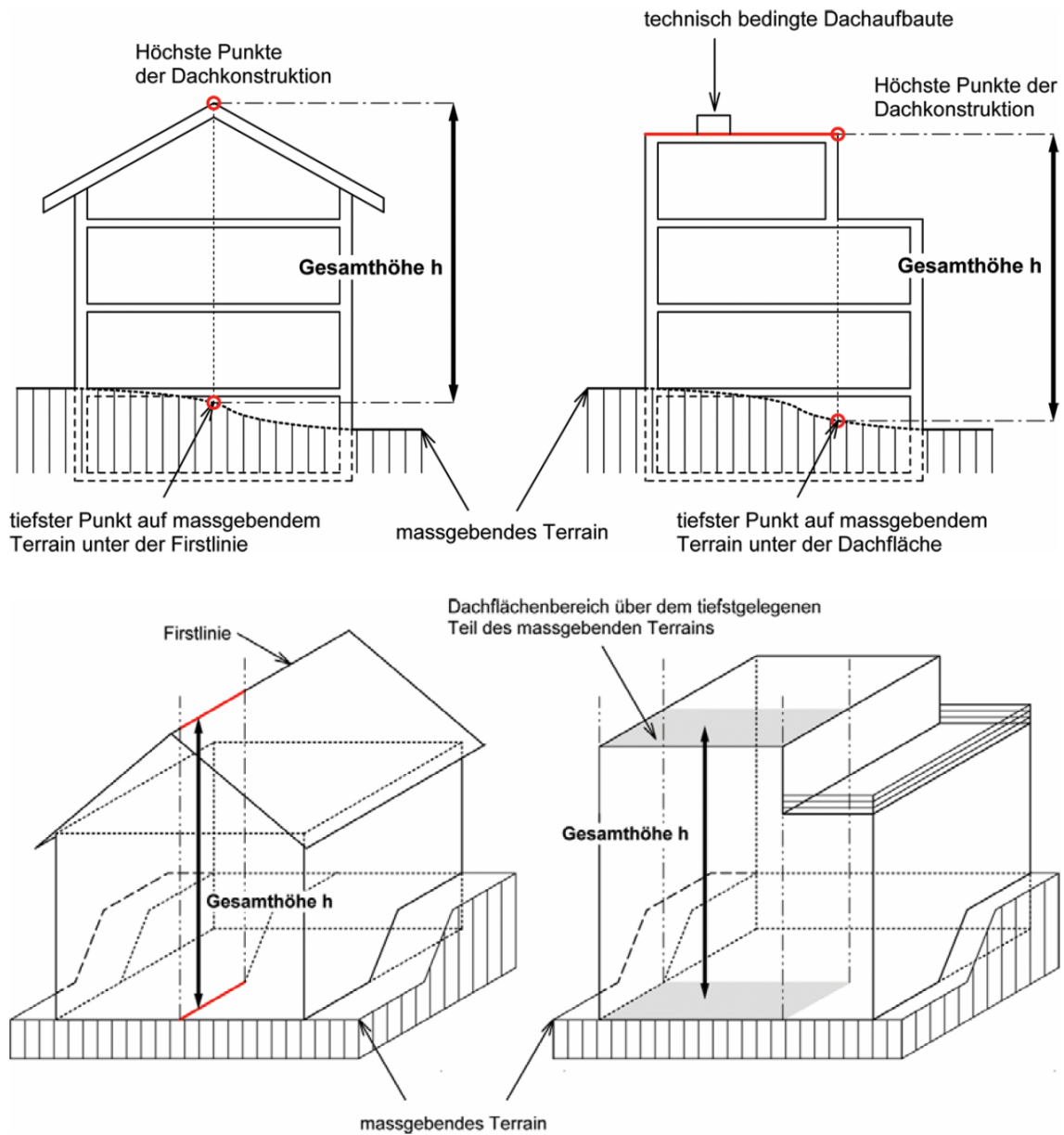
Art. 71

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 7. August 1992 (Regierungsbeschluss Nr. 1760 vom 13. Juli 1993) als aufgehoben.

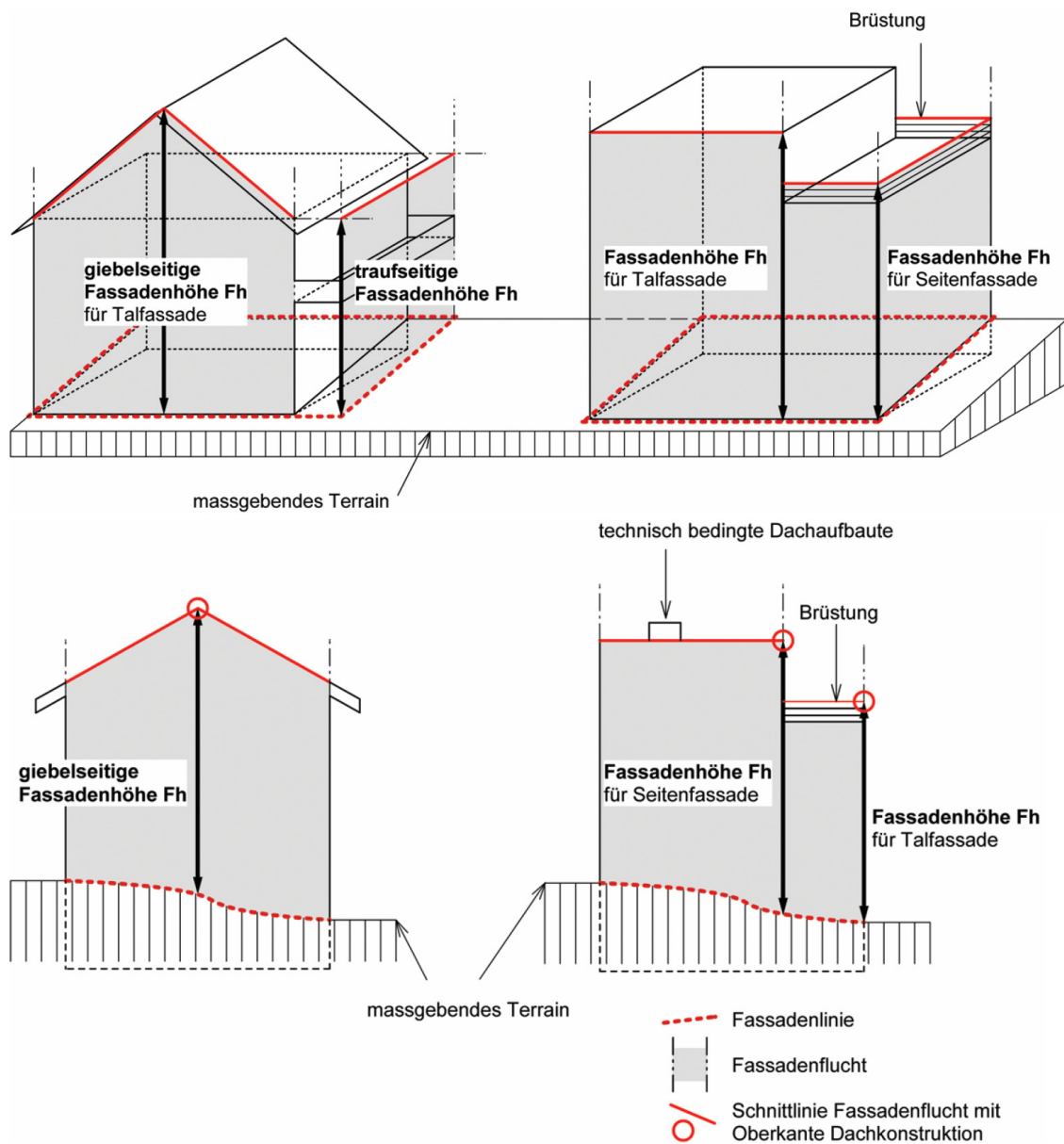
Anhang

Gesamt- und Fassadenhöhe (Art. 15)

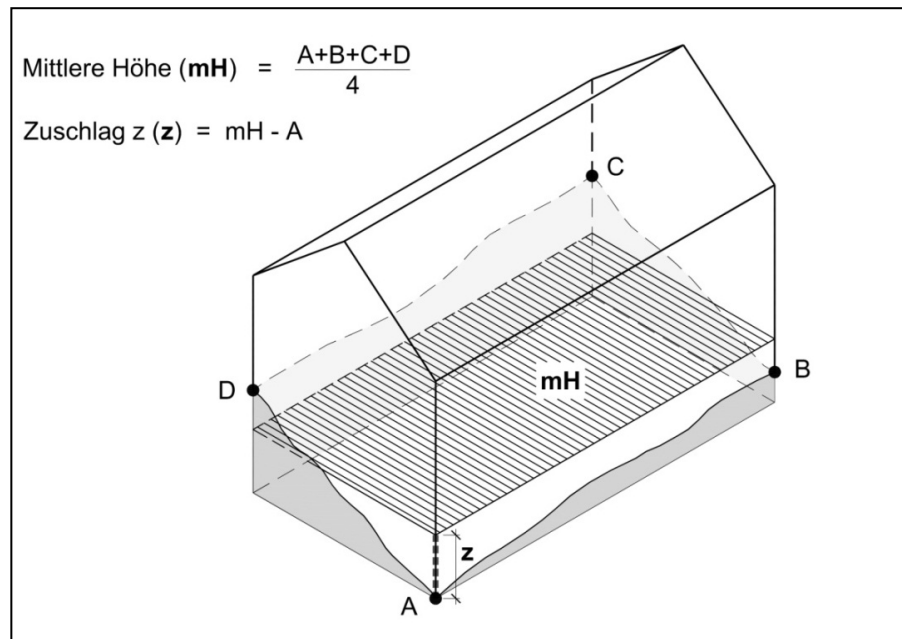
1 Gesamthöhe (Auszug IVHB):



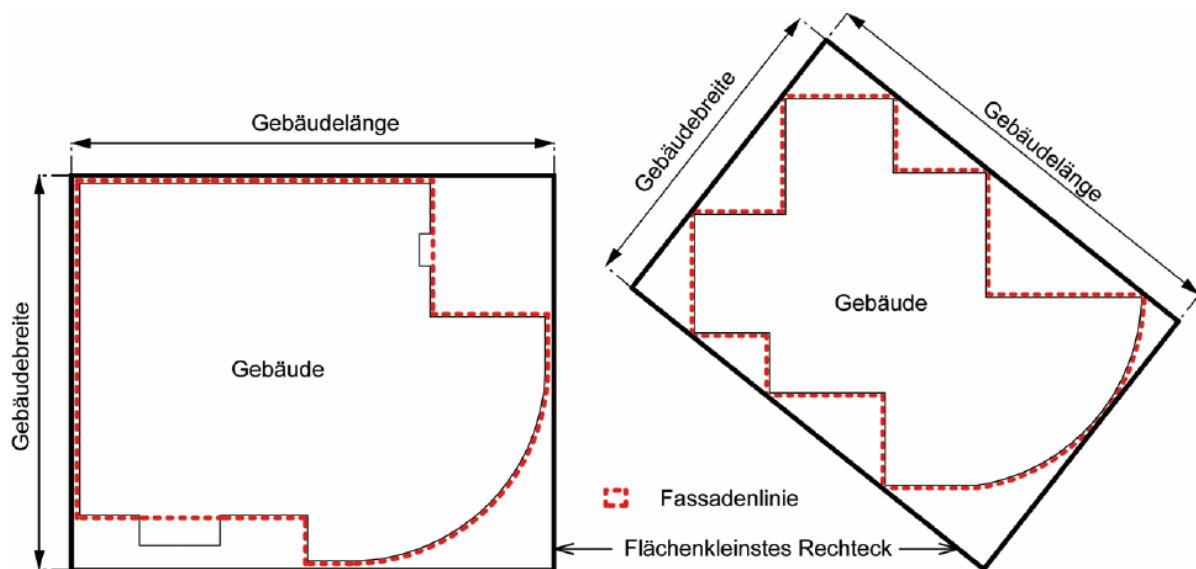
2 Fassadenhöhe (Auszug IVHB):



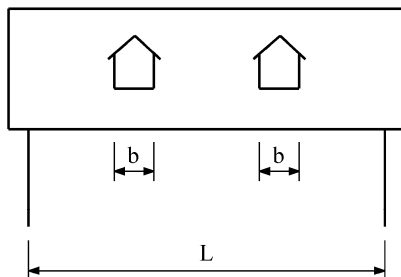
3 Mittlere Höhe (mH), Abs. 6



Gebäudelänge (Art. 16) Auszug IVHB

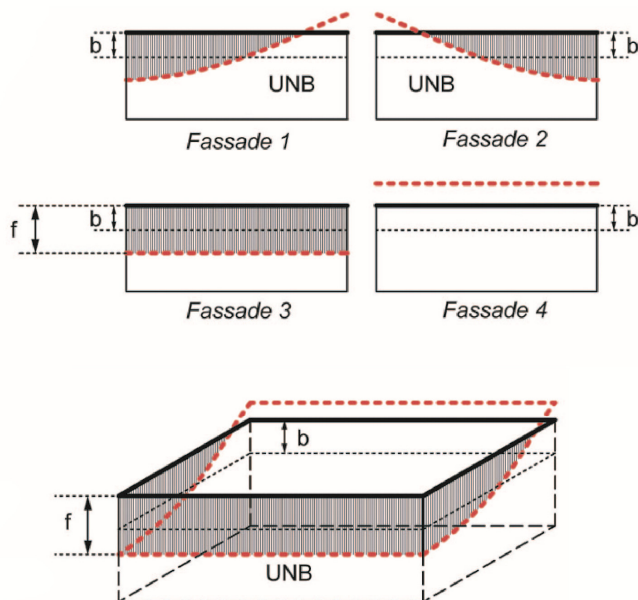


Dächer (Art. 49)



L = Gebäudelänge
 b = Breite des Dachaufbaus
 $b + b \leq 1/5 L$

Unterniveaubauten (Art. 18) Auszug IVHB



b = zulässiges Durchschnitmsmass für das Herausragen des Unterniveaubäudes
 f = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaubäudes
 UNB = Unterniveaubauten