



Kanton Graubünden
Gemeinde Rheinwald

Baugesetz

Nufenen

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2009
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1054 vom 16. November 2010

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2013
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 22 vom 14. Januar 2014

Hinweis:
Änderungserlasse bis Februar 2014 sind im vorliegenden Dokument nicht als Hinweise
markiert!

INHALTSÜBERSICHT

I Allgemeines

II Richtplanung

III Grundordnung

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

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen
2. Gestaltung
3. Verkehr
4. Versorgung und Entsorgung
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum sowie Gewässer

V Erschliessungsordnung

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Anhang

I Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

Inhaltsverzeichnis

Artikel

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Baubehörde	4
Bau- und Planungskommission	5
Bauberatung	6

II Richtplanung

Gemeinderichtplan	7
-------------------	---

III Grundordnung

1. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen	8
--------------	---

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz	9
Hofstattrecht	10
Zonenschema	11
Gesamthöhe	12
Gebäudelänge	13
Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	14
Masse gemäss IVHB	15

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen:

Dorfzone 1 und 2	16
------------------	----

Stallbau- und Gewerbezone:

Stallbau- und Gewerbezone	17
---------------------------	----

C. Schutzzonen

Ruhezone	18
Waldzone	19

2. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen	20
--------------	----

B. Gestaltungsobjekte	
Wertvolle Gebäude und Anlagen	21
Baugestaltungslinien	22
3. Genereller Erschliessungsplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	23
B. Erschliessungsanlagen	
Verkehrsanlagen: Allgemeines	24
Privaterschliessung	25
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	26
4. Folgeplanungen	
Folgeplanung	27
 IV Kommunale Bauvorschriften	
1. Bauvoraussetzungen	
Anzeigepflicht	28
Entscheid über Bewilligungspflicht und Art des Verfahrens	29
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	30
Baugesuch	31
Revers	32
2. Gestaltung	
Orts- und Landschaftsbild	33
Gestaltungsberatung	34
Dächer	35
Energieanlagen	36
Einfriedungen und Pflanzen	37
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	38
Reklamen, Hinweistafeln und Sonnenkollektoren	39
Antennen	40
3. Verkehr	
Verkehrssicherheit	41
Abstellplätze für Fahrzeuge: Pflichtplätze	42
4. Versorgung und Entsorgung	
Werkleitungen	43
Abwässer	44

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum sowie Gewässer	
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums sowie der Gewässer	45
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	46
 V. Erschliessungsordnung	
1. Allgemeines	
Erschliessungsreglemente	47
Erschliessungsprogramm	48
2. Projektierung und Bewilligung	
Generelle Projekte und Bauprojekte	49
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	
Private Erschliessungsanlagen: Allgemeines	50
Sanierungsplanungen	51
 VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Vollzug	52
Rechtsmittel	53
Inkrafttreten	54

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der 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.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

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

Baubehörde

Art. 4

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

Bau- und Planungskommission

Art. 5

- 1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus drei Mitgliedern und einem Stellvertreter, die vom Gemeindevorstand gewählt werden. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

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

II Richtplanung

Gemeinderichtplan

Art. 7

- 1 Der Gemeinderichtplan dient als Leitbild für die künftige Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des Gemeindegebietes gemäss den Bedürfnissen der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den regionalen und kantonalen Richtplänen.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

III Grundordnung

1. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 8

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

- a) Bauzonen

- Dorfzone 1 (ES III) Art. 16 Baugesetz
- Dorfzone 2 (ES III) Art. 16 Baugesetz
- Stallbau- und Gewerbezone (ES III) Art. 17 Baugesetz
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II) Art. 28 KRG
- Zone für künftige bauliche Nutzung (ES III) Art. 40 KRG

- b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| - Wald- und Wildschutzzone | Art. 18 Baugesetz |
| - Trockenstandortzone | Art. 19 Baugesetz |
| - Naturschutzzone | Art. 33 KRG |
| - Grundwasser- und Quellschutzzone | Art. 37 KRG |
| - Gefahrenzone 1 | Art. 38 KRG |
| - Gefahrenzone 2 | Art. 38 KRG |
| - Freihaltezone | Art. 35 KRG |
| - Landschaftsschutzzone | Art. 34 KRG |

d) Weitere Zonen

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| - Zone übriges Gemeindegebiet | Art. 41 KRG |
|-------------------------------|-------------|

e) Folgeplanungen

- | | |
|--|-------------|
| - Quartierplanpflicht/ Quartiergestaltungsplan | Art. 51 KRG |
|--|-------------|

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz	Art. 9
-----------	--------

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (vgl. Anhang Pos. 2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang zu entnehmen.

Hofstattrecht	Art. 10
---------------	---------

- 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, durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört oder abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände im bisherigen Umfange wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Der Gesuchsteller hat das Ausmaß der alten Baute nachzuweisen.
Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues sind zulässig, sofern die oberirdische Gesamtkubatur nicht vergrössert wird und die privatrechtlichen Näherbaurechte gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vorliegen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Art.	Zone	Gesamthöhe Art. 12	Gebäuelänge Nord/ Süd ¹ Art. 13	Gebäuelänge Ost/ West ¹ Art. 13	Grenzabstand Nord/ Süd ² Art. 14	Grenzabstand Ost/ West ² Art. 14	Strassenabstand Art. 14	Gebäudeabstand Art. 14	ES
16	Dorfzone 1	12.5 m	18 m	12 m	4.0 m	2.5 m	3.0 m	Summe der Grenzabstände	III
16	Dorfzone 2	10.0 m	15 m	10 m	4.0 m	2.5 m	3.0 m		III
17	Stallbau- und Gewerbezone	14.5 m	50 m	50 m	5.0 m	3.0 m	4.0 m		III
28 KRG	Zone für öffent- liche Bauten und Anlagen	14.5 m	40 m	40 m	5.0 m	3.0 m	4.0 m		II

¹ Mit Ausrichtung einer Fassade bezeichnet man die Richtung der Senkrechten auf die entsprechende Fassade. Als Süd- bzw. Nordfassade bezeichnet man die Fassade, deren Ausrichtung sich im Sektor Südwest-Südost bzw. Nordwest-Nordost bewegt. Für Fassaden mit Ausrichtung Süd bzw. Nord gelten Gebäudelänge Nord/ Süd und Grenzabstand Nord/ Süd (vgl. Anhang Pos. A).

² Mit Ausrichtung einer Fassade bezeichnet man die Richtung der Senkrechten auf die entsprechende Fassade. Als Ost- bzw. Westfassade bezeichnet man die Fassade, deren Ausrichtung sich im Sektor Nordost-Südost bzw. Nordwest-Südwest bewegt. Für Fassaden mit Ausrichtung Ost bzw. West gelten Gebäudelänge Ost/ West und Grenzabstand Ost/ West (vgl. Anhang Pos. A).

Gesamthöhe (vgl. Anhang Pos. 5)

Art. 12

- 1 Die Gesamthöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge

Art. 13

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (vgl. Anhang Pos. 1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (vgl. Anhang Pos. 4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (vgl. Anhang Pos. 2.4) sind frei.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 14

- 1 Die Grenzabstände (vgl. Anhang Pos. 7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (vgl. Anhang Pos. 7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (vgl. Anhang Pos. 7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

- 3 Unterirdische Bauten (vgl. Anhang Pos. 2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (vgl. Anhang Pos. 2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (vgl. Anhang Pos. 7.1) einhalten.
- 4 An Strassen ohne Baulinien sind folgende Abstände vom Rand der Verkehrsfläche einzuhalten:

Bei Gewerbe- und Stallbauten	4.0 m (im Mittel)	min. 3.5 m
Bei Wohnbauten	3.0 m (im Mittel)	min. 2.5 m
- 5 Bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung vorbehalten (Art. 45 StrG).

Masse gemäss IVHB

Art. 15

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (vgl. Anhang Pos. 2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (vgl. Anhang Pos. 5.1): 3 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 50 m²
 2. Anbauten (vgl. Anhang Pos. 2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 3 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 50 m²
 3. Unterniveaubauten (vgl. Anhang Pos. 2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 0 m

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzone 1 und 2

Art. 16

- 1 In den Dorfzonen können Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe und Landwirtschaftsbauten erstellt werden.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzu-fügen.
- 3 Sollte die Erschliessung und Überbauung der ausgeschiedenen Wohnbauzonen auf den Parzellen Nr. 42, 43, 144, 158 und 289 binnen 10 Jahren nach Genehmigung der revidierten Ortsplanung nicht realisiert werden, gilt ohne weiteren ortsplanerischen Beschluss der Gemeinde die nutzungsplanerische Festlegung einer Landwirtschaftszone (LWZ).

Stallbau- und Gewerbezone

Stallbau- und Gewerbezone

Art. 17

- 1 Diese Zone ist für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnbauten für Betriebsinhaber und Personal sind nur gestattet, wenn deren ständig Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist, und wenn sie zusammen mit dem Betrieb eine betriebliche Einheit bilden.

C. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone

Art. 18

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wild-einstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtpisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.
- 5 Im Übrigen gelten die Bestimmungen im Gesetz betreffend Wildruhezonen in der Gemeinde Nufenen.

Trockenstandortzone

Art. 19

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und –weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

2. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 20

1 Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- a) *Gestaltungsobjekte*
- *Wertvolle Gebäude und Anlagen* Art. 21 Baugesetz
- b) *Baugestaltungslinien* Art. 22 Baugesetz
- c) *Gewässernutzung gemäss Schutz- und Nutzungsplanung* Art. 22a Baugesetz

B. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Gebäude und Anlagen Art. 21

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden 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.
- 2 Zu erhaltende Gebäude oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.
- 3 Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinn- gemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

Baugestaltungslinien Art. 22

- 1 Zur Erhaltung des Dorfbildes oder zur Schaffung und Sicherung von Strassen- und Gas- senräumen können Baugestaltungslinien gezogen werden.
- 2 Die Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten.

C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

Gewässernutzung gemäss Schutz- und Nutzungsplanung Art. 22a

- 1 In den Bereichen Gewässernutzung gemäss Schutz- und Nutzungsplanung gelten die Bestimmungen des Reglements zur Schutz- und Nutzungsplanung Wasserkraftwerk Nu- fenen (von der Regierung genehmigt am 19. Mai 2009 mit RB Nr. 501).

3. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 23

1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

Erschliessungsanlagen

- | | |
|--|---------------------------|
| - Nationalstrasse | Bundesgesetz Nationalstr. |
| - Kantonsstrasse | kant. Strassengesetz |
| - Erschliessungsstrassen öffentlich und privat | Art. 24/25 Baugesetz |
| - Fusswege | Art. 24 Baugesetz |
| - Radwege | Art. 24 Baugesetz |
| - Land- und Forstwirtschaftswege | Art. 24 Baugesetz |
| - Langlaufloipen | Art. 24 Baugesetz |
| - Öffentliche Parkplätze | Art. 24 Baugesetz |
| - Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel | Art. 24 Baugesetz |
|
 | |
| - Trinkwasserversorgung | Art. 26 Baugesetz |
| - Entwässerung | Art. 26 Baugesetz |
| - Energieversorgung | Art. 26 Baugesetz |

2 Für Verkehrsanlagen wie National- und Kantonsstrassen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

3 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen für den Grundeigentümer verbindlich fest.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen: Allgemeines

Art. 24

1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege sowie Langlaufloipen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.

2 Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.

3 Die Verkehrsanlagen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Gemeinde erlässt Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.

- 1 Für die Privaterschliessung gemäss Generellem Erschliessungsplan kann der Gemeindevorstand Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ermächtigen, ihr Land nach den Vorgaben der Grundordnung selbst zu erschliessen.
- 2 Sind mehrere Private beteiligt und können sie sich über das Vorgehen oder die Verteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Baubehörde. Sie kann eine Quartierplanung oder ein Beitragsverfahren einleiten.
- 3 Neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen erfordern eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

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

4. Folgeplanungen

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Quartierplanung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen 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

Anzeigespflicht

Art. 28

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

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 29

- 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 Projektänderungen sind vor der Ausführung anzuzeigen.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 30

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 29 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (vgl. Anhang Pos. 3.3), 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, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (vgl. Anhang Pos. 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (vgl. Anhang Pos. 3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.). Alle Höhenangaben sind in absoluten Massen (m ü.M.) zu bezeichnen;
 6. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 7. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 8. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 9. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 10. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 11. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
 12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
 13. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;

15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
19. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
20. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. 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;
24. 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);
25. 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.
26. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
27. 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. In besonderen Fäl-

len ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

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

Revers

Art. 32

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

2. Gestaltung

Orts- und Landschaftsbild

Art. 33

- 1 Bauten und Bauteile aller Art, Umgebungsgestaltungen, Bemalungen, etc. sind so zu gestalten, dass sie sich in das Dorf- und Landschaftsbild einordnen.
- 2 Sämtliche baulichen Massnahmen haben dem Charakter der bestehenden Bauten, dem Dorf und der Landschaft Rechnung zu tragen.
- 3 Bei der Wahl von Konstruktionsart und Materialien ist auf die bestehende Dorfstruktur und Bauten einzugehen.

Gestaltungsberatung

Art. 34

- 1 Für Bauten innerhalb der Stallbau- und Gewerbezone sowie für alle Ställe und Bauten in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet kann die Gemeinde die Gestaltungsberatung beiziehen.

Dächer

Art. 35

- 1 Die Dachgestaltung ist den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzupassen.
- 2 In Wohnbauzonen sind nur Satteldächer, Zeltdächer und angelehnte Pultdächer mit Neigungen zwischen 20 und 30 Grad n.T. gestattet. Die einzelnen Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Neigung aufweisen.

Dachaufbauten im Sinne von Lukarnen und Gauben sind nur auf eine maximale Länge von 1/3 der Firstlänge gestattet. Eine einzelne Aufbaute darf die Länge von 2 m nicht überschreiten.

- 3 Klein- und Anbauten (vgl. Anhang Pos. 2.2, 2.3) dürfen mit Flachdächern versehen werden.
- 4 In den Wohnzonen sind als Dacheindeckung Steinplatten, Faserzementschieferplatten oder Ziegel gestattet. Blechdächer sind nicht gestattet.
- 5 Für Bauten in der Stallbau- und Gewerbezone sind Dachform und Dacheindeckung frei. Der Einbau von Lichtplatten ist gestattet.
- 6 Ausserhalb der Bauzone gelten die Dachvorschriften der Stallbau- und Gewerbezone.

Energieanlagen

Art. 36

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

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 37

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 38

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 0.6 m unter resp. über der Fassadenlinie (vgl. Anhang Pos. 3.2) liegen und höchstens ein Drittel der projizierten Fassadenlinie (vgl. Anhang Pos. 3.3) umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 39

- 1 Plakate, Hinweistafeln und Reklamen dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Im Bereiche der Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

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

3. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 41

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

Abstellplätze für Fahrzeuge: Pflichtplätze

Art. 42

- 1 Bei sämtlichen Neubauten sowie bei grösseren Umbauten durch die neuer Wohn- und Gewerberaum geschaffen wird, ist je neu erstellte Wohnung eine Garage oder ein Parkplatz zu erstellen oder eine Parkierungsmöglichkeit auf privatem Grund vertraglich sicherzustellen. Für je 3 Wohnungen ist ein Besucherparkplatz zu erstellen. Bei Büro- und Gewerbebauten ist 1 Platz pro m² BGF, bei Verkaufslokalen 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche, bei Pensionen und Hotels 1 Platz pro 3 Fremdbetten und bei Restaurants 1 Platz pro 15 m² Restaurantfläche bereitzustellen.
- 2 Bei Nutzungsänderungen und Umbauten bestimmt der Gemeindevorstand die neu zu erstellenden Parkplätze.
- 3 Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand in Anlehnung an die VSS-Normen die Anzahl der Abstellplätze (Stallbauten, etc.).
- 4 Ist die rechtsgenügende Sicherstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstellplätze nicht möglich oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, so ist der Grundeigentümer durch den Gemeindevorstand zur Beteiligung an Ersatzanlagen zu verpflichten. Der Gemeindevorstand kann eine Ersatzabgabe pro Abstellplatz bestimmen sowie einen Parkplatz auf öffentlichem Grund zuweisen (vgl. Gebührenordnung).

- 5 Neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen erfordern eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

4. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 43

- 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. 44

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

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum sowie Gewässer

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums sowie der Gewässer

Art. 45

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund und Boden wie z. B. das Aufstellen von Gerüsten, ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes möglich. Er kann eine Gebühr verlangen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 46

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 47

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

Erschliessungsprogramm

Art. 48

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Gemeindevorstand unter Mitwirkung von Bau- und Planungskommission sowie externen Fachberatern erarbeitet.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 49

- 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 Beläge, Randabschlüsse, etc. sind bei Strassen und Wegen im Gemeinderichtplan bestimmt.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Private Erschliessungsanlagen: Allgemeines

Art. 50

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Sanierungsplanungen

Art. 51

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 52

- 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.

Rechtsmittel

Art. 53

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, der Baubehörde 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. 54

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 28.11.1988 als aufgehoben.

Anhang I

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen eine Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

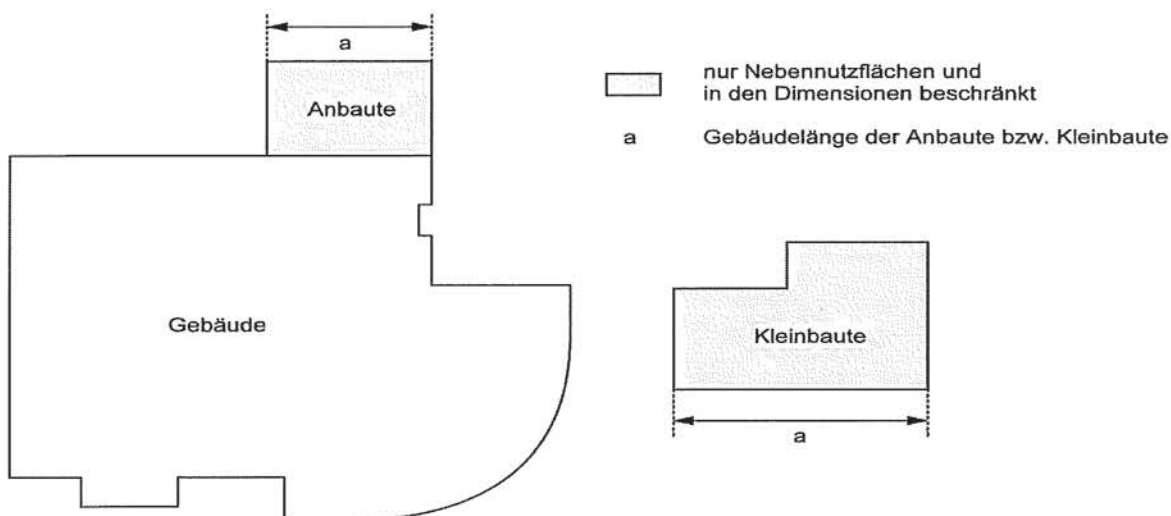
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. Anhang).

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

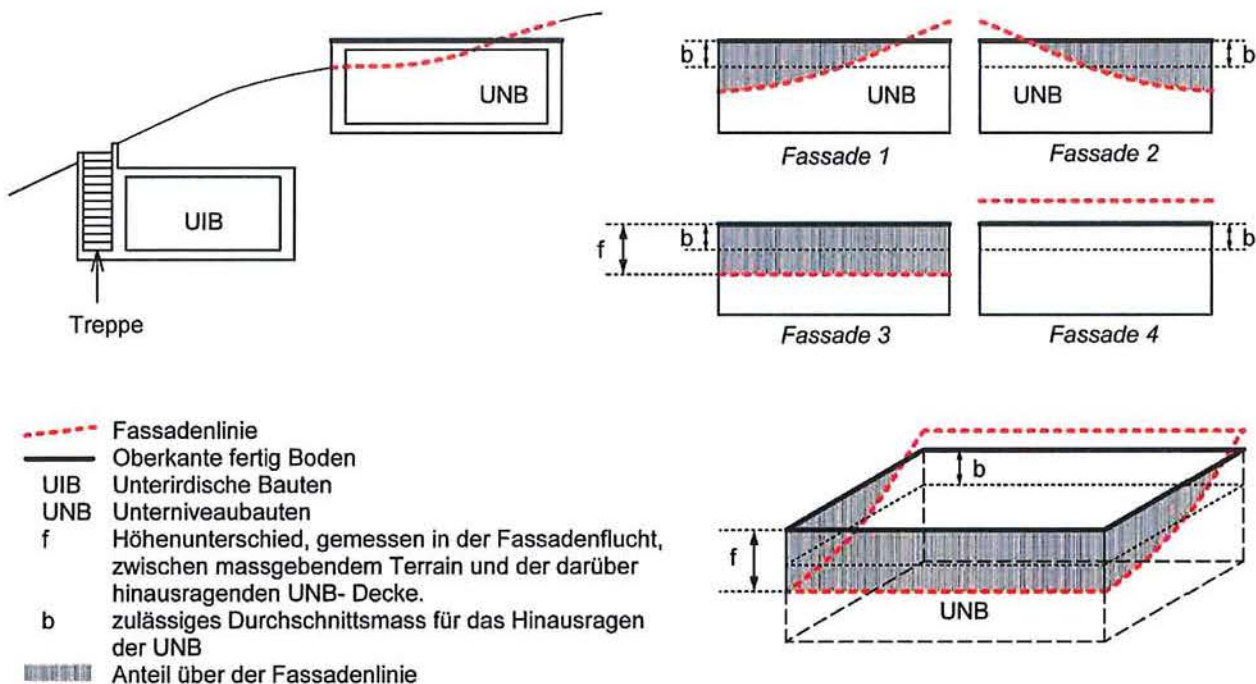
2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

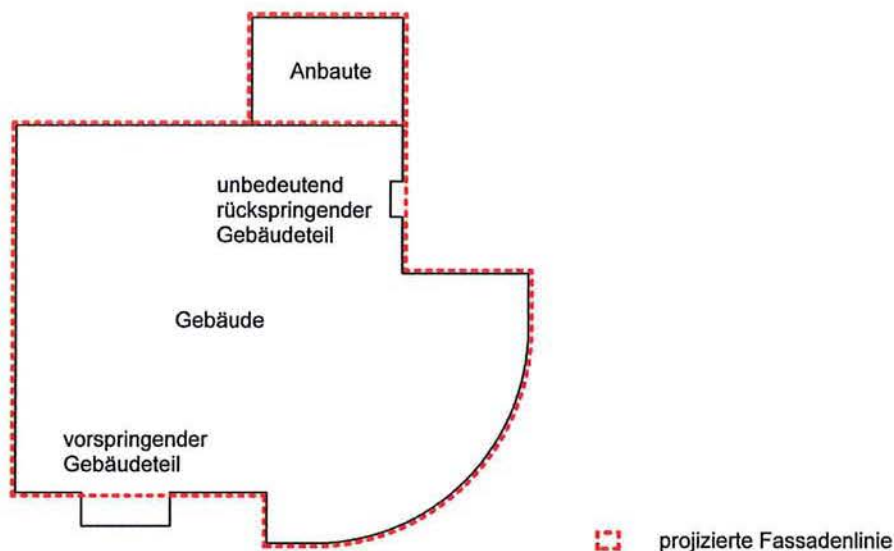
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

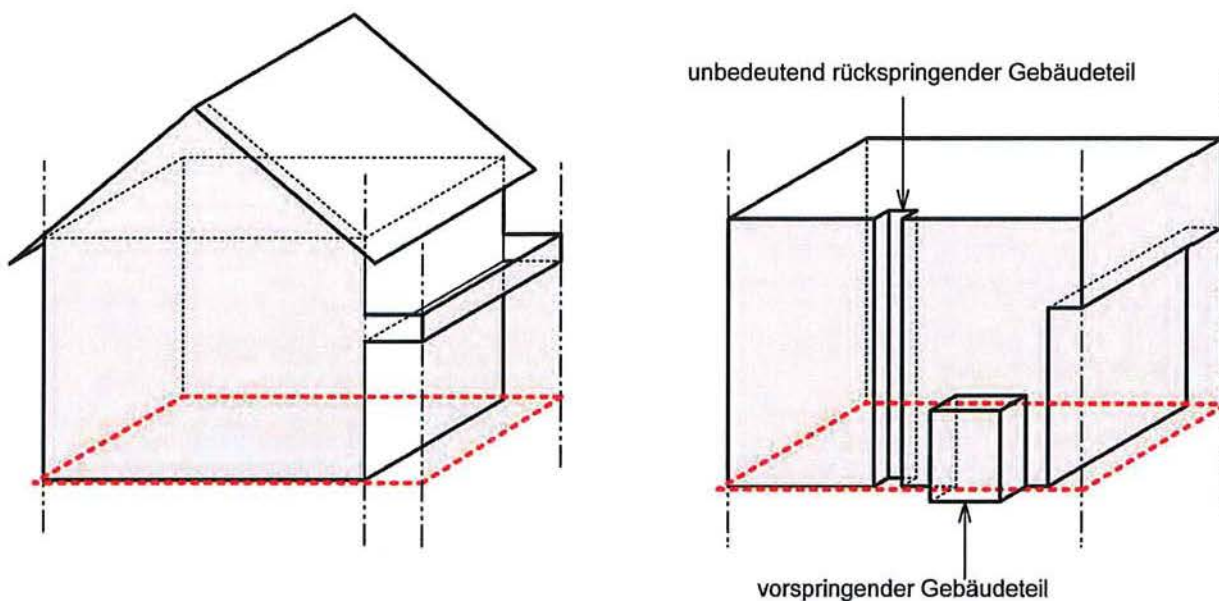
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

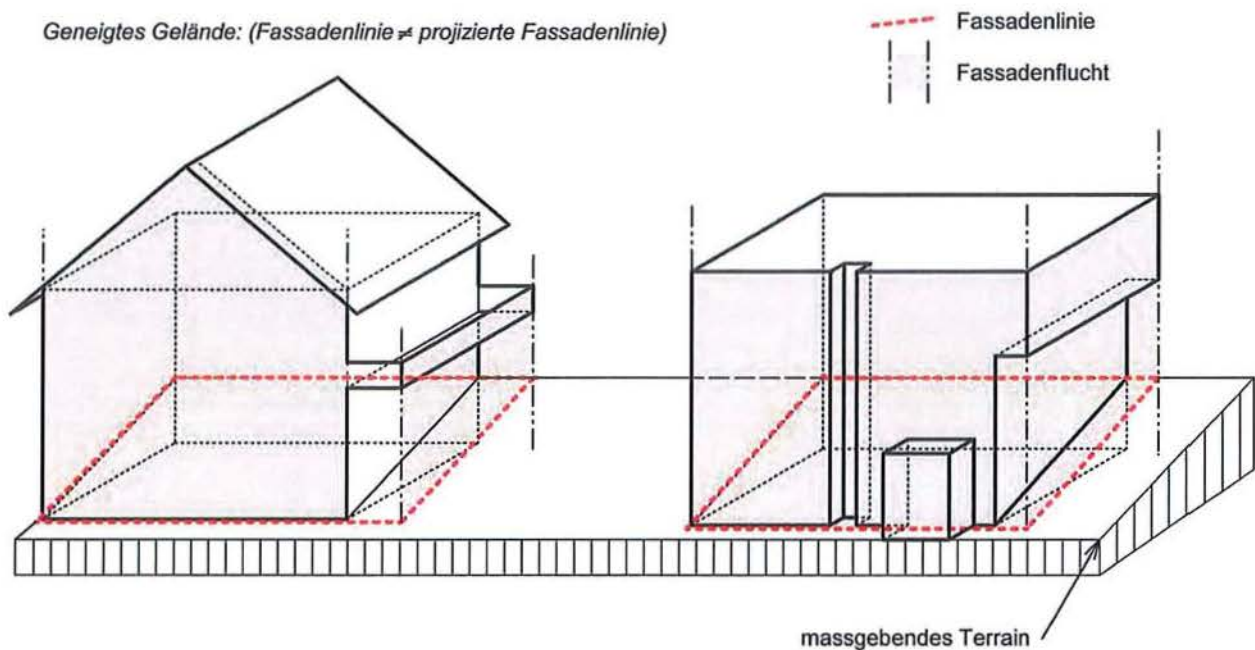


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



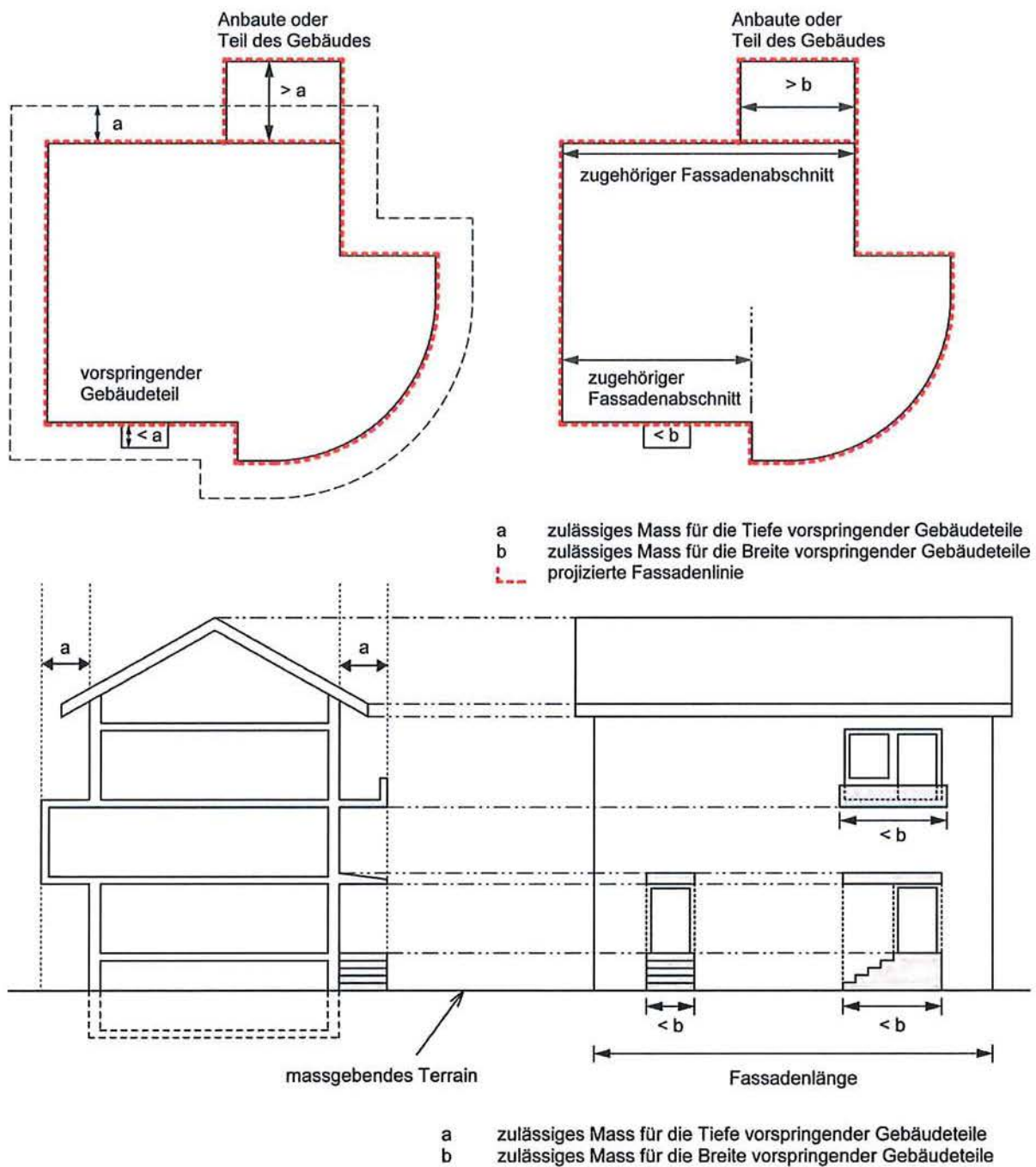
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

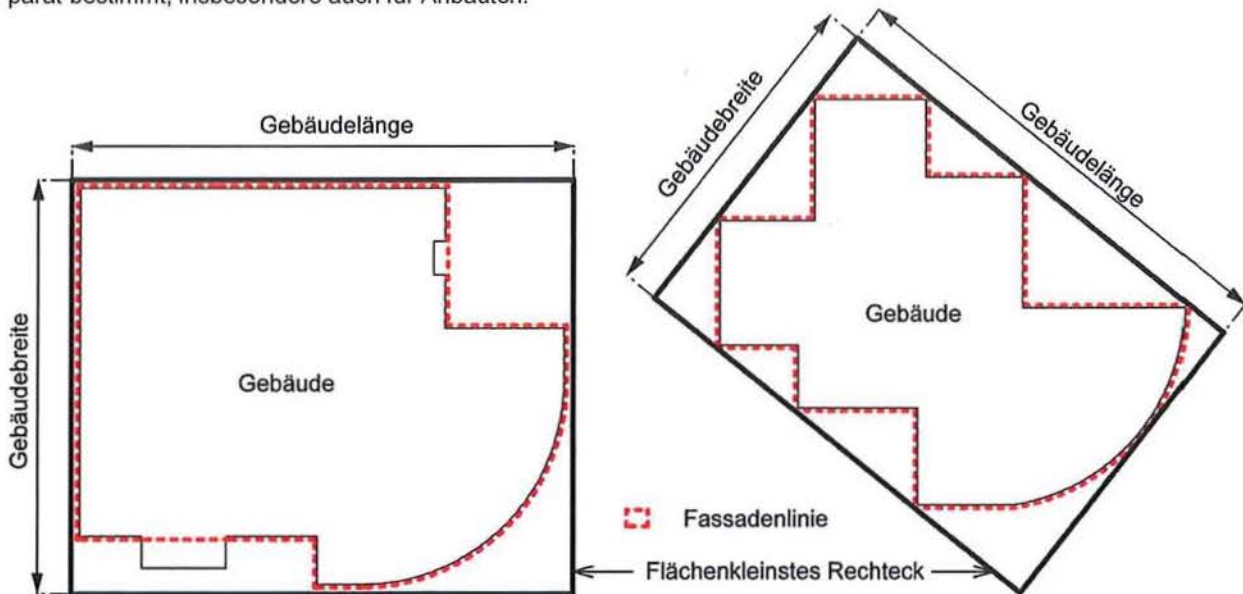
4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

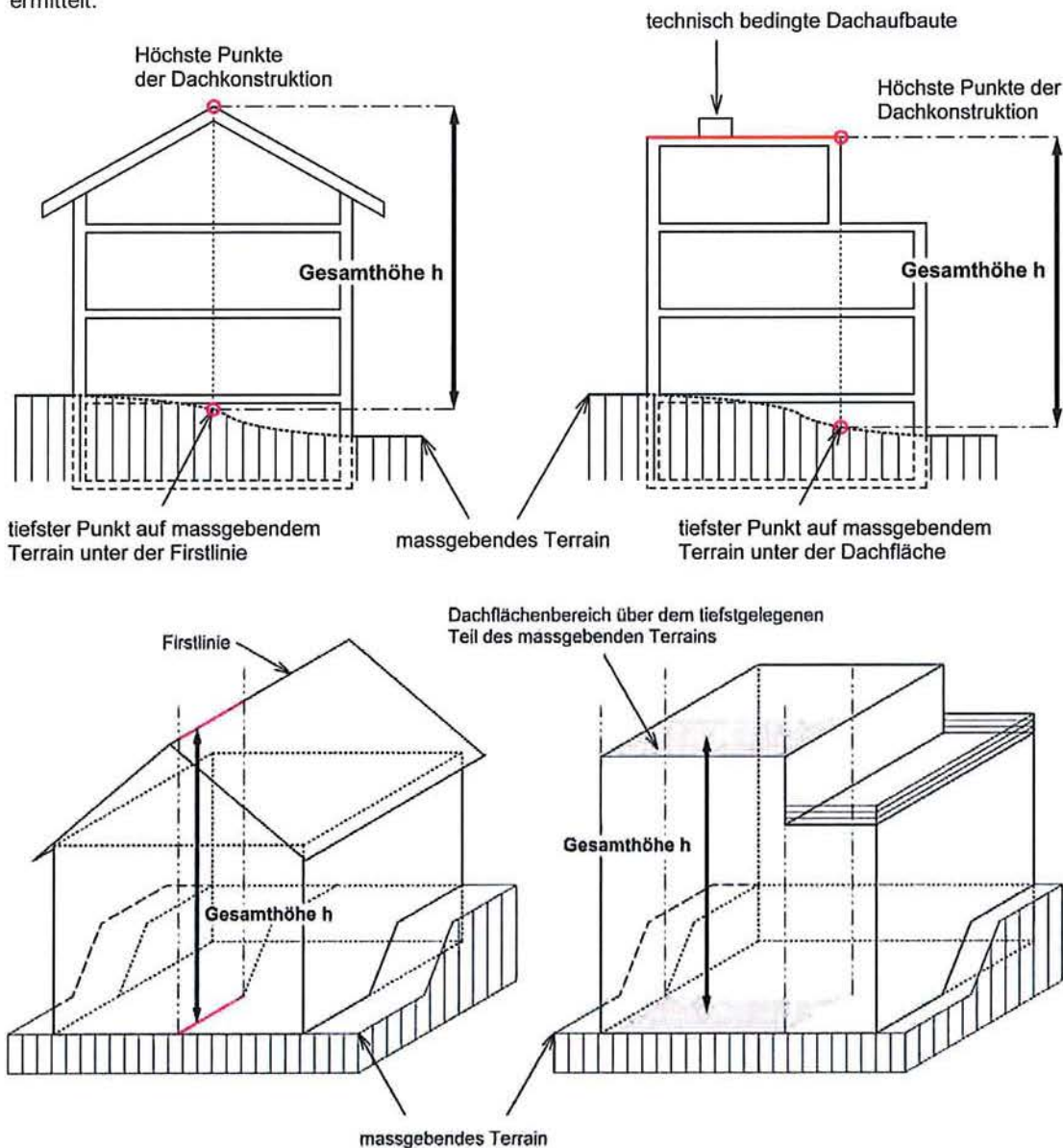
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lot-recht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



Figur 5.1 Gesamthöhe

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

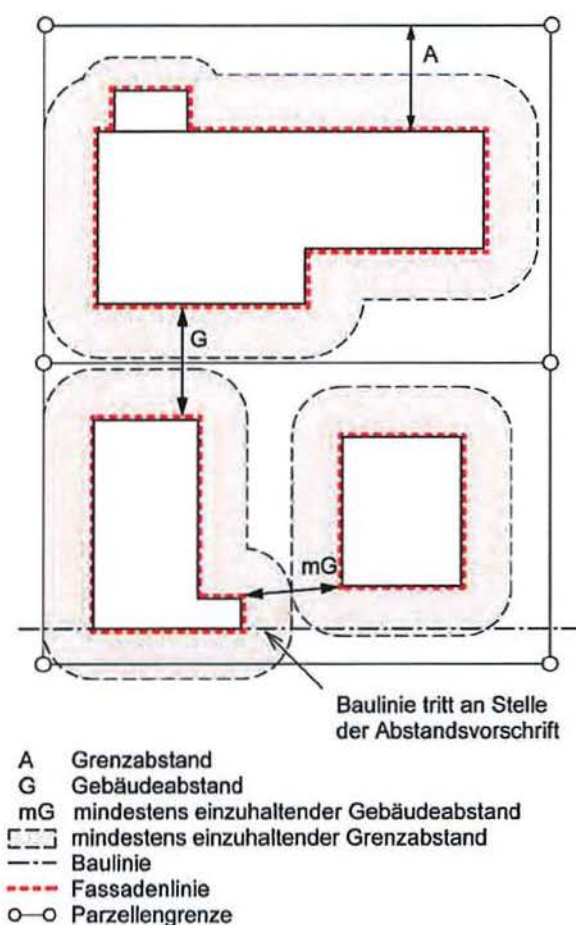
13

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

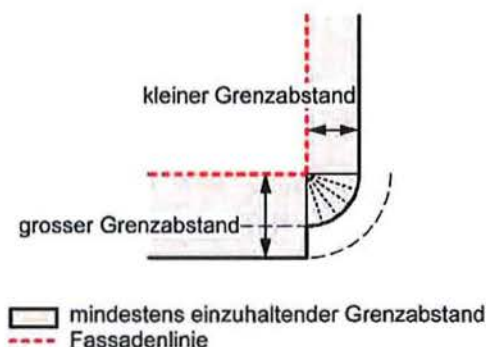
Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.



Kleiner und grosser Grenzabstand



Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsberreiche

Gebäudelängen und Grenzabstände

