



Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Baugesetz

Mon

Hinweis: Dieses digitale Dokument enthält in zeitlichen Reihenfolge alle einzelnen rechtskräftigen Erlasse zum Baugesetz (vereinfachte Digitalisierungsform i.R. der erstmaligen Digitalisierung 2018/19).

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
19. Januar 1990	RB Nr. 2338 vom 10. September 1990	

BAUGESETZ

d e r

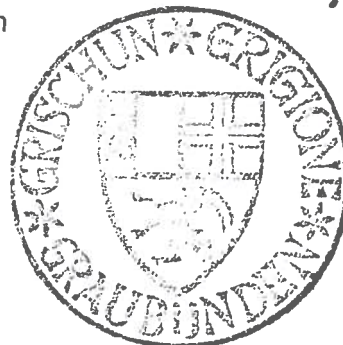
Gemeinde Mon

Von der Gemeinde Mon

Bezirk 10.9.90 2338

L. Bartsch
L. Bartsch

Dr. Cavlozel
Dr. Cavlozel



I.

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Zweck
2	Geltungsbereich
3	Baubehörde
4	Ausnahmen
5	Hofstattrecht
6	Bausperre
7	Schutzverfügungen

II. GRUNDORDNUNG

Art. 8	Grundordnung
9	Zonenplan
10	Genereller Erschliessungsplan
11	Genereller Gestaltungsplan
12	Verfahren

III. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 13	Zonenschema
---------	-------------

A GRUNDNUTZUNG

14	Dorfkern- und Dorfzonen I und II
15	Wohnzonen
16	Zone für öffentliche Bauten
17	Landwirtschaftszone
18	Forstwirtschaftszone

B UEBERLAGERTE ZONEN

19	Skiabfahrten
20	Archäologische Zone
21	Landschaftsschutzzone
22	Gefahrenzone
23	Grund- und Quellwasserschutzzone

IV. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 24	Gestaltung
25	Wärmedämmung
26	Schallschutz
27	Emissionen
28	Bauausführung
29	Unterhalt
30	Ausnutzungsziffer
31	Grenz- und Gebäudeabstand
32	Gebäudehöhe
33	Gebäudelänge
34	Dachgestaltung
35	Strassen- und Waldabstand
36	Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern
37	Parkierung, Garagen
38	Ersatzabgabe
39	Oeffentlicher Grund und Luftraum

II.

V. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

- | | |
|---------|--------------------------|
| Art. 40 | Baureife |
| 41 | Etappen |
| 42 | Uebernahme und Unterhalt |

VI. BAU-, NIVEAU- UND GESTALTUNGSLINIEN

- | | |
|---------|-----------------------|
| Art. 43 | Bau- und Niveaulinien |
| 44 | Bestehende Gebäude |
| 45 | Gestaltungslinien |
| 46 | Verfahren |

VII. QUARTIERPLANUNG

- | | |
|---------|--|
| Art. 47 | Zweck und Inhalt |
| 48 | Quartierplanbestimmungen |
| 49 | Quartiergestaltungsplan |
| 50 | Quartiererschliessungsplan |
| 51 | Bau und Unterhalt gemeinschaftlicher Anlagen |
| 52 | Finanzierung der Quartiererschliessung |
| 53 | Baulandumlegung |
| 54 | Aufnahme des alten Bestandes |
| 55a | Umlegung; Abzüge für den Gemeinbedarf |
| 55b | Umlegung; Neuzuteilung; Wertausgleich |
| 55c | Umlegung; Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte |
| 56 | Eigentumserwerb |
| 57 | Grenzbereinigung |
| 58 | Einleitung |
| 59 | Erstellung des Quartierplanes |
| 60 | Planungskosten |
| 61 | Oeffentliche Auflage; Einsprache |
| 62 | Quartierplangenehmigung |
| 63 | Abänderung oder Aufhebung von Quartierplänen |
| 64 | Vorbehalt der Baubewilligung |

VIII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- | | |
|---------|--------------------------------------|
| Art. 65 | Bewilligungspflicht |
| 66 | Baugesuch |
| 67 | Baugespann |
| 68 | Vorprüfung |
| 69 | Auflage, Publikation und Einsprachen |
| 70 | Baubescheid |
| 71 | Vorentscheid |
| 72 | Baubeginn und Baufristen |
| 73 | Bauausführung, Projektänderungen |
| 74 | Baukontrolle, Bauabnahme |
| 75 | Gebühren |

III.

IX.FINANZIERUNG

Art. 76	Oeffentliche Erschliessungsanlagen
77	Verkehrsanlagen
78	Verkehrsanlagen; Einleitung
79	Verkehrsanlagen; Kostenverteiler
80	Verkehrsanlagen; Rechenstellung; Fälligkeit
81	Kostenverteilung im Quartierplanverfahren
82	Gesetzliches Pfandrecht

X.VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 83	Verantwortlichkeit
84	Strafbestimmung
85	Wiederherstellung
86	Rechtsmittel
87	Inkrafttreten

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Das Baugesetz bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung und zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen. Es schützt die natürlichen Lebensgrundlagen von Menschen, Tieren und Pflanzen und dient dem Wohl, der Sicherheit und Gesundheit aller Einwohner.

Das Baugesetz fördert die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen. Es schafft günstige Voraussetzungen für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen, für Gewerbebetriebe sowie für die Land- und Forstwirtschaft.

Das Baugesetz wahrt die Schönheit und Eigenart des Ortes und der Landschaft.

Art. 2 Geltungsbereich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Mon. Seine Vorschriften sind auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterstehenden Bauten und Anlagen anwendbar.

Art. 3 Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.

Die Baubehörde kann einzelne Befugnisse gemäss dem vorliegenden Gesetz an einzelne oder mehrere Mitglieder der Baubehörde delegieren.

Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater auf Kosten der Interessenten beiziehen.

Art. 4 Ausnahmen

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Begünstigte verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers). Reverse sind auf Kosten des Begünstigten im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 5 Hofstattrecht

Werden Bauten oder Anlagen in den Bauzonen zerstört oder abgebrochen, so kann die Baubehörde für den Wiederaufbau im Rahmen des bisherigen Gebäudeumfanges Ausnahmen von den Vorschriften über Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer und Grenz- und Gebäudeabstände bewilligen. Baulinien, Quartierpläne und höherrangiges Recht bleiben vorbehalten.

Zweckänderungen unter Vorbehalt der Zonenordnung und allfälliger Quartierpläne sind zulässig.

Der Wiederaufbau ist innert fünf Jahren seit der Zerstörung oder dem Abbruch zulässig.

Vor dem Abbruch sind die Masse aufzunehmen und der Baubehörde zur Genehmigung einzureichen. Bei Zerstörung sind die Masse innert drei Monaten seit der Zerstörung mit einem grundbuchamtlichen Vermessungsplan bei der Baubehörde zur Genehmigung einzureichen. Werden die Masse nicht vor dem Abbruch eingereicht oder die Aufnahmepläne nicht innert drei Monaten nach Zerstörung zur Genehmigung eingereicht, ist das Hofstattrecht verwirkt.

Art. 6 Bausperre (Planungszone)

Die Baubehörde kann beim Erlass, bei einer Aenderung oder Ergänzung des Baugesetztes, des Zonenplanes, des generellen Erschliessungsplanes, von Bau- oder Baugestaltungslinien sowie bei Quartierplanungen für die entsprechenden Gebiete eine Bausperre erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.

Im von der Bausperre betroffenen Gebiet dürfen keine Neubauten oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, wenn sie den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen können.

Die Bausperre kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

Art. 7 Schutzverfügungen

Schützenswerte Bauten oder Gebäudegruppen oder Landschaftsteile sind durch geeignete Massnahmen zu erhalten und können von der Gemeindeversammlung auf Antrag der Baubehörde unter Schutz gestellt werden.

Die allenfalls betroffenen Grundeigentümer sind vor der Antragstellung durch die Baubehörde anzuhören.

II. GRUNDORDNUNG

Art. 8 Grundordnung

Die Grundordnung besteht aus:

- a) Baugesetz
- b) Zonenplan 1:1000 und 1:5000
- c) Genereller Gestaltungsplan
- d) Genereller Erschliessungsplan 1:1000 und 1:5000

Die im Baugesetz und in den Plänen der Grundordnung enthaltenen Vorschriften und Eintragungen sind für jedermann verbindlich.

Art. 9 Zonenplan

Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet nach Art und Ausmass der Nutzung in verschiedene Zonen und grenzt insbesondere die Bauzonen, Landwirtschafts- und Schutzzonen ab.

Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Der Zonenplan unterscheidet Zonen I. Etappe und Zonen II. Etappe. In den Zonen II. Etappe gehen die Erschliessungskosten vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer, vorbehaltlich Art. 76.

Art. 10 Genereller Erschliessungsplan

Er bezeichnet in genereller Form die Linienführung für die bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege, Plätze und Parkieranlagen.

Im weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der wichtigen Kanäle und Leitungen sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Die Baubehörde kann technische Vorschriften für den Bau der Erschliessungsanlagen erlassen.

Art. 11 Genereller Gestaltungsplan

Er ist die Summe der Vorschriften betreffend die Gestaltung der Bauten.

Der generelle Gestaltungsplan kann auch in den Zonenplan integriert werden.

Der generelle Gestaltungsplan kann für Teilgebiete die Quartierplanung (Erschliessung, Gestaltung, Baulandumlegung) vorschreiben.

Der generelle Gestaltungsplan kann insbesondere Vorschriften enthalten über die Form und Grösse der Bauten, die zu verwendenden Materialien, die Lage der Bauten und die Dachgestaltung und die Firstrichtung.

Art. 12 Verfahren

Erlass und Aenderung von Baugesetz, Zonenplan, generellen Gestaltungsplänen und generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.

Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Baubehörde orientiert die Interessierten vor der Abstimmung angemessen und ermöglicht ihnen, schriftlich Wünsche und Anträge einzureichen. Die Auflage sowie Orientierungs- und Eingabemöglichkeiten sind in der ortsüblichen Weise bekannt zu geben.

Die Baubehörde entscheidet über die schriftlichen Eingaben und gibt den Antragstellern ihren Entscheid vor der Volksabstimmung bekannt.

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 13 Zonenschema

	Dorfkern- zone	Dorf- zone I	Dorf- zone II	Wohn- zone	Zone für öff. Baut
Ausnützungsziffer	--	--	* 0,6	0.4	--
Gebäudehöhe	11.00	9.00	7.00	6.00	---
Gebäudelänge	16.00	14.00	12.00	10.00	--
Grenzabstand klein	2.50	3.00	3.00	4.00	--
gross	2.50	3.00	5.00	6.00	--
Gebäudeabstand klein	5.00	6.00	6.00	8.00	--
gross	5.00	6.00	8.00	10.00	--
Immissionen	mässig störend	mässig störend	mässig störend	nicht störend	--

Empfindlichkeitsstufen III III III II ** ~~III~~ II

* Ausnützungsziffer für Dorfzone II übergangsmässig mit 0,6 festgelegt gemäss RB Nr. 2338 vom 10. September 1990

** Empfindlichkeitsstufe für ZöBA mit II festgelegt gemäss RB Nr. 2338 vom
A GRUNDNUTZUNG 10. September 1990

Art. 14 Dorf kern- und Dorfzonen I und II

Die Dorf kern-, die Dorfzonen I und II sind für Wohnbauten, landwirtschaftliche Betriebe, gewerbliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Art. 15 Wohnzonen

Die Wohnzonen sind für Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Art. 16 Zone für öff. Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Jegliche private Ueberbauung ist untersagt.

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen, soweit deren Einhaltung die Zwecksetzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt.

Für die Uebernahme privater Grundstücke gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 17 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.

Bauten und Anlagen dürfen bewilligt werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.

Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Für landwirtschaftliche Bauten, die näher als 40m an der Bauzonengrenze stehen, verfügt die Baubehörde nach Anhören von fachkundigen Personen geeignete Schallschutz- und Geruchsschutzmassnahmen.

Art. 18 Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.

Es dürfen nur die nach der Forstgesetzgebung zulässigen Bauten erstellt werden.

B ÜBERLAGERTE ZONEN

Art. 19 Skiabfahrten

Die Skiabfahrten umfassen Flächen, die in der Regel markiert sind und für die Ausübung von Wintersportarten freistehen.

In den Skiabfahrten steht jedermann zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen.

Bauliche Anlagen, Pflanzungen, Einfriedungen und Terrainveränderungen sind in Skiabfahrten zulässig, solange und soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.

Art. 20 Archäologische Zone

Die archäologische Zone bezeichnet Flächen, die historischen Wert aufweisen. Bewilligungspflichtige Tätigkeiten dürfen darin nur nach Anhören des kantonalen archäologischen Dienstes erlaubt werden.

Art. 21 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, Aussichtslagen, Lebensräume von Tieren und Pflanzbestände vor Zerstörung und Verbauung.

Die Erstellung neuer Hochbauten, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind grundsätzlich nicht gestattet. *Die Erstellung von landwirtschaftlichen Hochbauten ist unter dem Vorbehalt von Abs. 3 gestattet.

Bei der Erstellung von Strassen, Wegen sowie anderen zulässigen baulichen Massnahmen ist der Einordnung in die Landschaft grösste Beachtung zu schenken.

Art. 22 Gefahrenzone

In der Gefahrenzone I dürfen keine Bauten erstellt werden, die für den Aufenthalt von Mensch und Tier geeignet sind.

In der Gefahrenzone II verfügt die Baubehörde bei der Erteilung von Baubewilligungen die zu leistenden Sicherheitsmassnahmen gemäss kantonomer Gebäudeversicherung.

Art. 23 Grund- und Quellwasserschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung.

Die Gemeinde erlässt nach Bedarf nach den Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung für jede ausgeschiedene Zone einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen I(Fassungsbereich), II(engere Schutzzone) und III(weitere Schutzzone) mit zugehörigen Schutzzonenreglementen.

Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen.

* Art. 21 Abs. 2 (letzter Satz) nicht genehmigt gemäss RB Nr. 2338 vom 10. September 1990

IV. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 24 Gestaltung

Neu- und Umbauten haben sich in Höhe, Länge, Dachform, Proportionen, Stellung, Baumaterial und Farbgebung den umliegenden Bauten anzupassen. Bauvorhaben, die sich dem Bild der baulichen Umgebung, dem Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht anpassen, sind nicht zulässig.

In der Dorfkern- und in der Dorfzone I ist der Charakter der bestehenden Siedlung und die historische Bausubstanz zu erhalten.

Pro Haus ist nur eine Aussenantenne erlaubt. Bei Quartierplanungen kann die Baubehörde verlangen, dass gemeinschaftliche Antennenanlagen, die das Dorf- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, erstellt werden.

Art. 25 Wärmedämmung

Baubewilligungen für heizbare Neubauten und wesentliche Umbauten werden nur erteilt, wenn ein genügender Wärmeschutz vorgesehen ist und wenn die haustechnischen Anlagen einen sparsamen und umweltschonenden Betrieb erlauben.

Für die Beurteilung sind der jeweilige Stand der Technik und die grossrätlichen Mindestvorschriften massgebend.

Für Nachisolationen an bestehenden Gebäuden dürfen die Gebäudhöhen, Gebäudelängen und Grenzabstände um Isolationsstärke überschritten werden.

Art. 26 Schallschutz

Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Umbauten werden nur erteilt, wenn sie über einen den jeweils geltenden eidgenössischen Vorschriften entsprechenden Schallschutz verfügen.

Massgebend für die Beurteilung sind grundsätzlich die Mindestanforderungen nach SIA-Norm 181 (Schallschutz im Wohnungsbau) des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins.

Weitergehende Anforderungen an die Schalldämmung für Bauten in lärmbelasteten Gebieten bleiben vorbehalten. Die Baubehörde trifft im Einvernehmen mit der zuständigen kantonalen Behörde die notwendigen Anordnungen.

Art. 27 Emissionen und Empfindlichkeitsstufen

Jedermann ist gehalten, Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste, Staub oder starke Rauchentwicklung zu vermeiden.

Betriebe und Anlagen, von denen Emissionen ausgehen, sind nur in den hierfür vorgesehenen Zonen zulässig.

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken.
3. Betriebe mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend.

Mistlegen, Jauchebehälter und Silos sind so anzuordnen und einzurichten, dass die Nachbarschaft keinen unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt ist.

Bestehenden Anlagen und Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Die Baubehörde trifft bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Emissionen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stand der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Die Empfindlichkeitsstufen richten sich nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986.

Art. 28 Bauausführung

Alle Bauten und Anlagen und baulichen Massnahmen haben Rücksicht auf das Wohlbefinden der Bewohner, die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und die Verkehrssicherheit zu nehmen.

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde in der nötigen Sicherheit und Festigkeit zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer-, gewerbepolizeilichen und arbeitsrechtlichen Bestimmungen sowie den umweltschutz- und energierechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde zu genügen.

Art. 29 Unterhalt

Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten.

Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere, Umwelt oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den erteilten Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigsten Massnahmen auf seine Kosten ausführen.

Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Mistlegen, Jauchebehälter, Silos, Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

Art. 30 Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstückfläche.

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{Bruttogeschossfläche}}{\text{Grundstückfläche}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten. Wandstärken über 0.3m bleiben unberücksichtigt. Im Dachgeschoss wird, ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung, jene Fläche angerechnet, welche innerhalb einer lichten Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren von 1.60m und mehr liegt.

Nicht angerechnet werden:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller, Kohlen- und Tankräume. Waschküchen und Heizräume. Auf gleicher Etage wie die zugehörige Wohnung liegende Räume mit dieser Zweckbestimmung werden angerechnet, wenn sie mehr als 8m² aufweisen
- b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- c) Einstellhallen für Fahrzeuge
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- f) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- g) Wintergärten, sofern sie nicht mehr als 10m² aufweisen
- h) Hallenbäder, Sport- und Saunaanlagen, sofern sie nicht mehr als 25m² aufweisen

Als anrechenbare Grundstückfläche gilt die von der Baueingabe erfasste, baulich noch nicht ausgenützte Grundstückfläche innerhalb der Bauzone, mit Einschluss der für die Erschliessung der eigenen Parzellen erforderlichen Verkehrsanlagen.

Von dieser Grundstückfläche sind abzuziehen:

- a) Wald
- b) Gewässer
- c) mit öffentlich-rechtlichen Bauverböten belegte Parzellenflächen
- d) mit privatrechtlichen Bauverböten belegte Parzellenflächen, sofern die Parteien dies ausdrücklich vereinbart haben.

Die Uebertragung von Ausnutzungsmöglichkeiten zwischen verschiedenen Parzellen ist nicht zulässig, vorbehaltenlich anderslautender Quartierplanbestimmungen.

Art. 31 Grenz- und Gebäudeabstand

Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten.

Die Hauptfassade wird aufgrund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt. Im Zweifel sind zusätzlich die topographische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend.

Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, sofern ihre Gesamtlänge $\frac{2}{5}$ der Fassade nicht überschreitet.

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt werden und bis 2.50m reduziert werden, sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch Eintrag im Grundbuch gewährleistet ist.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50m. Mit Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, kann mit Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde der Gebäudeabstand auf das feuerpolizeilich zulässige Mass reduziert werden. Art. 33 Abs. 2 dieses Gesetzes gilt dann nicht.

Art. 32 Gebäudhöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel des Masses aller Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnitt mit der Dachfläche.

Bei Bauten am Hang darf die maximal zulässige Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 2.00m überschritten werden.

Durch Terrainveränderungen dürfen die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden.

Art. 33 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteiles.

Eingeschossige An- und Nebenbauten sind unter Vorbehalt von Art. 31 Abs. 7 dieses Gesetzes nur dann in die Gebäudelänge einzubeziehen, wenn sie für die Ermittlung der Ausnützungsziffer angerechnet werden.

Art. 34 Dachgestaltung

In der Dorfkern-, den Dorf- und Wohnzonen sind Giebel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 40% bis 70% zulässig.

Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wobei dem Ortsbild Rechnung zu tragen ist.

Dachaufbauten sind zulässig, sie dürfen jedoch höchstens $\frac{1}{3}$

der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Liegende Dachfenster zur Belichtung von Dachgeschossen können zugelassen werden.

Art. 35 Strassen- und Waldabstand

Gegenüber öffentlichen Strassen muss ein Abstand von 2.5m, gemessen ab dem Strassenrand eingehalten werden.

Baulinien ersetzen den Strassenabstand.

In der Dorfkernzone und in der Dorfzone I und bei unterirdischen Bauten kann die Baubehörde Ausnahmen vom Strassenabstand bewilligen, sofern es die Verkehrssicherheit zulässt.

Gegenüber Wald beträgt der minimale Gebäudeabstand 20.00m. Der Abstand wird vom vermessenen Waldareal, bei nicht vermessenem Wald ab einer 2.00m ausserhalb des äusseren Stammfusses der Randbäume liegenden Linie vermessen.

Art. 36 Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern

Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind untersagt.

Gegenüber dem Rand öffentlicher Strassen ist ein Abstand von mindestens 0.50m einzuhalten.

Die Baubehörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen, die diesen Vorschriften widersprechen.

Die Baubehörde kann ferner bei Quartierplänen ein Verbot von Einfriedungen vorsehen.

Art. 37 Parkierung, Garagen

Bei allen Neubauten sowie bei Umbauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden genügend, während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

Werden die Parkflächen auf fremdem Boden erstellt, so sind sie grundbuchamtlich zu sichern, wobei das Zustimmungserfordernis der Baubehörde für die Eintragung und Löschung als Personaldienstbarkeit zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen ist.

Es sind bereitzustellen bei:

Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 120m ² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
Bürobauten	1 Platz pro 100m ² Bruttogeschoss- fläche
Verkaufslokale	1 Platz pro 30m ² Ladenfläche
Pensionen; Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) hält.

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

Bei Quartierplänen kann die Baubehörde die Quartierplangegenossen verpflichten, sich an Gemeinschaftsanlagen zu beteiligen.

Autoabstellplätze, Garagen, Einstellhallen und Zufahrten sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume und Kinderspielflächen von den Emissionen nicht betroffen werden.

Art. 38 Ersatzabgabe

Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremden Boden nicht möglich und kann sich der Grundeigentümer nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu leisten.

Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 2000.-. Dieser Betrag entspricht dem Index der Konsumentenpreise am 1. Januar 1989 von 112.8 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.

Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen zu verwenden.

Art. 39 Öffentlicher Grund und Luftraum

Die Benützung des öffentlichen Grundes für die Aufstellung von Gerüsten oder die Deponierung von Material ist nur mit Bewilligung der Baubehörde gestattet.

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone, Firmenschilder usw. bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Bewilligungen sind mit Reversen im Sinne von Art. 4 zu verbinden.

V. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 40 Baureife

Neubauten und wesentliche Umbauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken bewilligt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Ueberbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Baulandumlegung nicht präjudiziert wird und

b) alle für die betreffende Nutzung erforderlichen, vorschriftsgemässen Anlagen für die Zufahrt, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt werden.

Grundstücke, für die die Quartierplanpflicht im Zonen- und Gestaltungsplan vorgesehen ist oder für die die Baubehörde gestützt auf Art. 47ff eine Quartierplanpflicht verfügt, gelten erst ab der Rechtskraft des Quartierplanes als baureif.

Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde vom Bauherrn sichergestellt werden.

Ist der Bauherr nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hiefür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn der Bauherr sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

Art. 41 Etappen

Das Baugebiet ist im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt.

In der ersten Etappe ist die Erschliessung ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der genehmigten Kredite für den erforderlichen Ausbau der Erschliessungsanlagen gemäss generellem Erschliessungsplan. Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten. Die Gemeinde kann für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten verlangen.

In der zweiten Etappe erstellt die Gemeinde grundsätzlich keine Erschliessungsanlagen. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn genehmigte Quartierpläne vorliegen und die Erschliessung nach diesen Plänen auf Kosten der Quartierplangenossen sichergestellt ist. Die Erschliessungskosten können im Quartierplanverfahren auf die beteiligten Grundeigentümer aufgeteilt werden. Die Gemeinde kann Projektierung, Arbeitsvergebung und Bauleitung selbst übernehmen.

Die Gemeindeversammlung teilt die Gebiete der zweiten Etappe nach Bedarf in die erste Etappe um.

Die Erschliessungsbeiträge für Elektrisch, Wasserversorgung und Kanalisation richten sich nach dem jeweils geltenden Reglement für Gebühren und Anschlussbeiträge der Gemeinde Mon.

Die Erschliessungsbeiträge für Verkehrsanlagen richten sich nach Art. 77ff.

Art. 42 Uebernahme und Unterhalt

Die in der zweiten Etappe und in Quartierplangebieten von Privaten erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen gehen nach der Erstellung entschädigungslos ins Eigentum der Gemeinde über, soweit sie als öffentliche Leitungen vorgesehen sind.

Die in der zweiten Etappe von Privaten errichteten Verkehrsanlagen können bei der Umteilung in die erste Etappe von der Gemeinde übernommen werden, ohne dass die Gemeinde jedoch zur Leistung von Beiträgen an die Erstellungskosten verpflichtet ist.

Der Unterhalt privater Verkehrsanlagen wie auch die Schneeräumung ist Sache der Eigentümer.

VI. BAU-, NIVEAU- UND GESTALTUNGSLINIEN

Art. 43 Bau- und Niveaulinien

Für öffentliche und private Strassen können von der Baubehörde Bau- und Baugestaltungslinien sowie Niveaulinien erlassen werden.

Der mit einer Bau- bzw. Gestaltungslinie beschwerte Boden bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1.50m über die Baulinie hinausragen, sind aber nur zulässig, wenn sie 4.50m über dem Niveau der projektierten Strasse liegen.

Art. 44 Bestehende Gebäude

Wird ein bestehendes, von einer Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder zum grössten Teil abgebrochen oder zerstört oder wird eine Aenderung der Zweckbestimmung beabsichtigt, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

Die Einrichtung zeitgemässer Heizungs- und Sanitäreinrichtungen sowie Energiespar- und Lärmdämmungsmassnahmen gelten als normaler Unterhalt.

Art. 45 Gestaltungslinien

Zum Schutze des Orts- und Strassenbildes sowie zur Freihaltung von Aussichtslagen können Gestaltungslinien erlassen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage der einzelnen Bauten.

Art. 46 Verfahren

Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien werden von der Baubehörde während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und die betroffenen Grundeigentümer schriftlich orientiert. Die Eigentümer können während der Auflagezeit bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.

Nach der Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über den Bestand der Bau-, Niveau und Gestaltungslinien. Sie kann nötigenfalles ein Einigungsverfahren durchführen. Der Entscheid wird den Einsprechern und den übrigen betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

VII. QUARTIERPLANUNG

Art. 47 Zweck und Inhalt

Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines im Zonen- und generellen Gestaltungsplan abgegrenzten Gebietes oder eines zusammenhängenden Teils der Bauzone.

Der Quartierplan besteht nach Bedarf aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Er ist nach Bedarf durch Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung, durch Grenzbereinigungsplan und durch weitere Pläne oder Modelle zu ergänzen.

Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartiersversorgungspläne erlassen werden.

Art. 48 Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen enthalten bei Bedarf Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

Sie regeln bei Bedarf die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung.

Sie regeln die Verteilung der Planungskosten und - bei Bedarf- der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.

Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Art. 49 Quartiergestaltungsplan

Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Gestaltungsvorschriften über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landwirtschaftlichen Umgebung und untereinander, können im Quartierplan folgende Ausnahmen von allgemeinen Bauvorschriften und Zonenvorschriften festgelegt werden:

1. Es kann das Zusammenbauen erlaubt werden und insbesondere auf die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände verzichtet werden. In diesem Falle dürfen die Vorschriften über die Gebäudelängen um 25% überschritten werden.
2. Bei offener Bauweise können die Gebäude- und Grenzabstände um 50% verkleinert werden.
3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäudehöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 50 Quartiererschliessungsplan

Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er bestimmt bei Bedarf Etappen für die Ausführung der Erschliessung.

Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen vorschreiben. Als solche gelten auch gemeinschaftliche Anlagen der Energieversorgung. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

Der Quartiererschliessungsplan ist auf einen allfälligen Quartiergestaltungsplan und auf den generellen Erschliessungsplan der Gemeinde abzustimmen.

Art. 51 Bau und Unterhalt gemeinschaftlicher Anlagen

Gemeinschaftliche Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Anlagen, die nicht übernommen werden, erstellen die beteiligten Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde.

Uebernimmt die Gemeinde die gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, geht der für die notwendige Erschliessung beanspruchte Boden mit der Abnahme entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Verbleiben die Anlagen den Grundeigentümern, sind deren Recht und Pflichten an den Erschliessungsanlagen in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

Der Unterhalt übernommener Erschliessungsanlagen obliegt der Gemeinde. Sie kann in besonderen Fällen den Unterhalt den Eigentümern überbinden.

Art. 52 Finanzierung der Quartiererschliessung

Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zulasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.

Der Kostenverteiler ist nach den Grundsätzen über die Grundeigentümerbeiträge aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.

Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akkontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins von 5% berechnet.

Art. 53 Baulandumlegung

Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.

Die Baulandumlegung kann von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbanns dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder beschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Art. 54 Aufnahme des alten Bestandes

Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet ist ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis aufzunehmen, aus welchem die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der bestehenden dinglichen Rechte sowie die vorgemerkten persönlichen Rechte ersichtlich sind.

Bestandesplan und Verzeichnis sind während 30 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.

Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums, von beschränkten dinglichen oder vorgemerkten persönlichen Rechten an den einbezogenen Grundstücken betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 55a Umlegung; Abzüge für den Gemeinbedarf

Von der in die Baulandumlegung einbezogenen Gesamtfläche ist das Land abzuziehen, das für gemeinschaftliche Anlagen benötigt wird, die überwiegend den Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienen. Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Ungleiche Landabzüge sind unter den Grundeigentümern auszugleichen.

Die Quartierplanbestimmungen und das Umlegungsverzeichnis regeln die Eigentumsverhältnisse an den Gemeinschaftsanlagen.

Art. 55b Umlegung; Neuzuteilung, Wertausgleich

Ist der Boden für den Gemeinbedarf ausgeschieden, so bildet der Rest die Verteilungsmasse. Jeder Grundeigentümer erhält daraus einen Anteil zugewiesen, der wertmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat.

Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen. Genügt ein Anteil an der Verteilungsmasse nicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, so ist der betreffende Grundeigentümer voll zu entschädigen.

Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen.

Art. 55c Umlegung; Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechten

Beschränkte dingliche Rechte und vorgemerkte persönliche Rechte, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen.

Beschränkte dingliche und vorgemerkte persönliche Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.

Art. 56 Eigentumserwerb

Mit dem Inkrafttreten der Baulandumlegung wird der frühere durch den neuen Rechtszustand ersetzt.

Die Baubehörde teilt dem zuständigen Grundbuchverwalter und allen betroffenen Grundeigentümern das Inkrafttreten der Baulandumlegung ohne Verzug schriftlich mit. Gleichzeitig gibt sie das Inkrafttreten auf ortsübliche Weise allgemein bekannt.

Ueber die neu zugeteilten Grundstücke darf erst nach dem Eigentumserwerb verfügt werden.

Art. 57 Grenzbereinigung

Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundstückseigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den anderen Grundeigentümern hieraus keine nennenswerte Nachteile erwachsen.

In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

Art. 58 Einleitung

Die Quartierplanung wird durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen, insbesondere im Falle, wo ein Baugesuch für eine Parzelle eingereicht wird, für die gemäss Zonen- und Gestaltungsplan die Quartierplanpflicht vorgesehen ist oder die in der 2. Etappe liegt. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, der mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern unter Hinweis auf die Rekursmöglichkeit schriftlich mitzuteilen.

Rekurse gegen die Durchführung der Quartierplanung oder die Abgrenzung des Planungsgebietes sind bei der Einleitung des Verfahrens zu erheben und können im nachfolgenden Plangenehmigungsverfahren nicht mehr erhoben werden. Wo das Quartierplangebiet im Zonen- und generellen Gestaltungsplan festgelegt ist und der Einleitungsbeschluss nicht davon abweicht, sind Rügen hinsichtlich des Bezugsgebietes unzulässig.

Art. 59 Erstellung des Quartierplanes

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, bei der Ausgestaltung des Quartierplanes mitzuwirken.

Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes auch Fachleuten überlassen, welche von den beteiligten Grundeigentümern beauftragt werden. Sie

hat jedoch die Ausführung der Pläne zu überwachen und kann den Beteiligten und den beauftragten Fachleuten Weisungen erteilen.

Die Baubehörde kann Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen. Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten.

Art. 60 Planungskosten

Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Planungskosten sind in der Regel im Verhältnis der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücksflächen auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind diesen zu belasten. Die Kostenanteile werden mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins von 5% berechnet.

Art. 61 Öffentliche Auflage:Einsprache

Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Sind Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Gebäudeabstände sowie Grenzabstände vorgesehen, so sind die Bauten im Gelände zu profilieren. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Während der öffentlichen Auflage kann jedermann, der ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Quartierplan zu widersetzen, bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben. Die Auflage ist zu wiederholen, wenn aufgrund von Einsprachen der Quartierplan geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Art. 62 Quartierplangenehmigung

Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes.

Die Genehmigung ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Landumlegungen ausserdem den Dienstbarkeitsberechtigten und Inhabern vorgemerakter persönlicher Rechte schriftlich und unter Hinweis auf die Rekursmöglichkeit mitzuteilen.

Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft auf Kosten der Beteiligten im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig sind Rechtsveränderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 63 Abänderung oder Aufhebung von Quartierplänen

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.

Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

Für die Aenderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über der Einleitung und Erlass.

Art. 64 Vorbehalt der Baubewilligung

Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Bauten und Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

VIII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 65 Bewilligungspflicht

Bauten, Anlagen und andere Vorkehren baulicher Art bedürfen einer Baubewilligung. Der Baubewilligung unterliegen insbesondere:

1. Neubauten, An- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden sowie Umbauten, die nach aussen in Erscheinung treten oder mit einer Zweckänderung verbunden sind;
2. Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten oder Räume, auch wenn keine baulichen Aenderungen vorgenommen werden;
3. Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
4. Aussenrenovationen;
5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als eine Woche pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
6. alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;

7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisations- und Kläranlagen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
9. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;
10. Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie private Beförderungsanlagen einschliesslich touristische Anlagen;
11. Aussenantennen, Funkmasten, Krananlagen, Silos und Freileitungen aller Art ausgenommen Telefonleitungen;
12. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
13. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;
14. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
15. Lagerplätze; Ablagerungsplätze für Abfälle, Bauschutt, Erdmaterialien und dgl.; Düngerstätten;
16. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
17. Camping- und Rastplätze

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Weitere notwendige kantonale Bewilligungen bleiben vorbehalten.

Art. 66 Baugesuch

Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen sowie bauliche Massnahmen ist bei der Baubehörde ein Gesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Grundbuchauszug;
2. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000, enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummer, Grundstückfläche, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
3. bei Um-, An- und Aufbauten sowie Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
4. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
5. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
6. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze. Strassenhöhen;
7. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
8. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;

9. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
10. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
11. Energienachweis auf amtlichem Formular;
12. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherungsanstalt bei Bauten in der Gefahrenzone mit geringer Gefahr;
13. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätze usw.;
14. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
15. Angabe der approximativen Baukosten;
16. Allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen.

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

Das Baugesuch, die Planbeilagen sowie die Ausnützungsberechnung und der Energienachweis sind vom Bauherrn und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Tritt eine juristische Person als Bauherrin auf, so ist das Gesuch vom zeichnungsberechtigten Vertreter, der zugleich die Verantwortung trägt, zu unterzeichnen.

Bei Umbauten oder Abänderungen bereits bewilligter oder zur Bewilligung angemeldeter Neubauten muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderungen ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Art. 67 Baugespann

Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das Lage, Höhe und Gestalt des Baues klar erkennen lässt. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse hat der Baugesuchsteller das zuständige kantonale Tiefbauamt über die Profilierung zu orientieren.

Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Art. 68 Vorprüfung

Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben.

Art. 69 Auflage, Publikation und Einsprachen

Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, den Zweck einer Baute ändern oder sonstwie geeignet sind, Rechte Dritter zu beeinträchtigen, werden während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt.

Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

Während der öffentlichen Auflage kann jedermann, der ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen, bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Art. 70 Baubescheid

Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.

Die Bewilligung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsverordnung.

Baubescheide sind dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 71 Vorentscheid

Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Bauvorhabens und allfälliger Einsprachen.

Art. 72 Baubeginn und Baufristen

Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin unter Vorbehalt neuen Rechtes angemessen verlängern.

Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 73 Bauausführung, Projektänderungen

Bauten und Anlagen sind genau nach den bewilligten Plänen auszuführen.

Änderungen gegenüber genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.

Tritt eine Projektänderung gegen aussen in Erscheinung oder sind Zweckänderungen beabsichtigt, ist ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 74 Baukontrolle, Bauabnahme

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Die Baubehörde kann diese Pflicht einer Person oder einer Personenmehrheit übertragen. Den Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde oder von der mit der Aufsicht betrauten Person kontrolliert wird. Die übrigen Baukontrollen werden dem Bauherrn im Baubescheid mitgeteilt. Der Bauherr hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden.

Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde oder die mit der Aufsicht betraute Person den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf der Bau nicht bezogen werden.

Art. 75 Gebühren

Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenverordnung.

Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zulasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten, soweit eine Begutachtung nicht bloss zur Abklärung der Gesetzmässigkeit eines Bauvorhabens, sondern weiteren öffentlichen Interessen dient.

Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

IX. FINANZIERUNG

Art. 76 Öffentliche Erschliessungsanlagen

Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen der Grunderschliessung gemäss generellem Erschliessungsplan ist

in der 1. Etappe grundsätzlich Sache der Gemeinde. Grundeigentümer leisten an die Kosten der Verkehrserschliessung und an die Kosten der Kanalisations-, Wasserversorgungs- und Elektrizitätsanlagen Beiträge.

In der 2. Etappe ist die Erschliessung grundsätzlich Sache der Grundeigentümer aufgrund von genehmigten Projekten. Art. 41 bleibt vorbehalten. Die Kosten der Erschliessung gehen in der 2. Etappe vollumfänglich zulasten der Grundeigentümer, ausser wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht. In diesem Falle leistet die Gemeinde einen angemessenen Beitrag. Die Leistung von Beiträgen an die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen in der 2. Etappe entbindet die Grundeigentümer nicht von der Entrichtung von Grundeigentümerbeiträgen im Sinne von Art. 76 Abs 4.

Für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen werden Benutzungsgebühren erhoben.

Das Verfahren, die Grundeigentümerbeiträge und die Benutzungsgebühren für Wasserversorgungs-, Kanalisations- und Elektrizitätsanlagen werden in einem speziellen Reglement geregelt.

Art. 77 Verkehrsanlagen

Der Anteil der Grundeigentümer an den Kosten der öffentlichen Verkehrsanlagen der 1. Etappe wird durch die Baubehörde entsprechend dem privaten und öffentlichen Interesse an den Anlagen festgelegt.

In der 2. Etappe gehen die Kosten der Verkehrsanlagen vollumfänglich zulasten der Grundeigentümer, vorbehaltlich Art. 76.

Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.

Beitragspflichtig sind die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragene Liegenschaftseigentümer (Allein-, Gesamt- oder Miteigentümer bzw. Stockwerkeigentümer).

Art. 78 Verkehrsanlagen; Einleitung

Die Baubehörde legt aufgrund der Bauprojekte für Verkehrserschliessungsanlagen das Bezugsgebiet und den prozentualen Anteil, den die Grundeigentümer gesamthaft zu tragen haben, fest.

Der Beschluss wird auf ortsübliche Weise und im kantonalen Amtsblatt unter Hinweis auf die öffentliche Auflage und die

Einsprachemöglichkeit bei der Baubehörde publiziert. Die betroffenen Grundeigentümer werden persönlich benachrichtigt.

Das Grundeigentümergeverzeichnis, der Plan über das Beizugsgebiet, die Projektpläne und der Kostenvoranschlag sind 30 Tage öffentlich aufzulegen.

Nach Ablauf der Auflage- und Einsprachefrist entscheidet die Baubehörde über die Einsprachen. Bei Änderungen des Beizugsgebietes oder des prozentualen Anteiles der privaten Interessenz oder der Projektpläne ist das Verfahren zu wiederholen. Der Einspracheentscheid ist den Einsprechern unter Hinweis auf die Rekursmöglichkeit an das kantonale Verwaltungsgericht mitzuteilen.

Einwendungen gegen die Durchführung des Kostenverteilverfahrens, die Abgrenzung des Beizugsgebietes und die Festsetzung der öffentlichen und privaten Interessenz können im weiteren Verfahren nicht mehr geltend gemacht werden.

Art. 79 Verkehrsanlagen; Kostenverteiler

Die Baubehörde setzt die Anteile der Grundeigentümer fest.

Die beitragspflichtigen Kosten werden grundsätzlich nach den Grundstücksflächen und der Ausnützungsziffer aufgeteilt. Es können ferner als schematische Masstäbe auch andere Kriterien wie Anstosslänge, Benützungslänge, Gebäudekubatur oder eine Kombination dieser Werte berücksichtigt werden. Einem unterschiedlichen Interesse kann durch die Schaffung verschiedener Belastungszonen Rechnung getragen werden.

Die Baubehörde eröffnet den beteiligten Grundeigentümern den Kostenverteiler mit Angaben über den mutmasslichen Betrag aufgrund des Kostenvoranschlages oder der effektiven Kosten mit Rechtsmittelbelehrung.

Gegen den Kostenverteiler kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erhoben werden.

Der Einspracheentscheid ist den Einsprechern schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung mitzuteilen. Er kann innert 20 Tagen an das kantonale Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

Bei Änderungen der Kostenverteilers aufgrund von Einsprachen ist das Verfahren gemäss Art. 79 dieses Gesetzes zu wiederholen.

Die Festlegung des Kostenverteilers kann mit dem Einleitungsbeschluss oder mit der Rechenstellung zusammengelegt werden.

Art. 80 Verkehrsanlagen; Rechenstellung; Fälligkeit

Die Rechenstellung erfolgt in der Regel innert Jahresfrist nach Abschluss der Arbeiten aufgrund der Schlussabrechnung und des Kostenverteilers mit Rechtsmittelbelehrung.

Wesentliche Abweichungen vom veranschlagten Betrag sind zu begründen.

Gegen die Rechnung kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Der Einspracheentscheid ist den Einsprechern schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung mitzuteilen. Er kann innert 20 Tagen an das kantonale Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

Die Grundeigentümerbeiträge werden mit der Rechenstellung zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann bei grösseren Anlagen oder langdauernden Arbeiten Abschlagszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Anteile festlegen. In Rechnung gestellte Beiträge sowie Akkontozahlungen sind innert 60 Tagen seit Rechenstellung zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins von 5% berechnet.

Art. 81 Kostenverteilung im Quartierplanverfahren

Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen.

Art. 82 Gesetzliches Pfandrecht

Für sämtliche rechtskräftig festgesetzten Grundeigentümerbeiträge sowie Anschluss- und Benützungsgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 EGzGB.

Die Beanspruchung des Pfandrechtes ist dem Beitrags- bzw. Gebührenpflichtigen nach vorheriger Anhörung in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

X. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 83 Verantwortlichkeit

Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und Anordnungen von Baubehörde und Beauftragten, die Uebereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherr, Architekt, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.

Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten die verantwortlichen Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Die Gemeinde übernimmt durch die Baubewilligung und die Ausführung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

Art. 84 Strafbestimmung

Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der

Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor der Ausfällung der Busse anzuhören.

Art. 85 Wiederherstellung

Der Bauherr hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob er für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht. Kommt der Bauherr dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte vornehmen.

Für die Kosten der Ersatzvornahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Art. 86 Rechtsmittel

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des generellen Gestaltungsplanes und des generellen Erschliessungsplanes können nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses bei der Regierung durch Beschwerde angefochten werden.

Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können, vorbehältlich anderslautender Bestimmungen dieses Gesetzes, nach den Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsgesetzes innert 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 87 Inkrafttreten

Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 14. Januar 1972/10. Juli 1972 als aufgehoben.

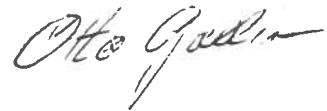
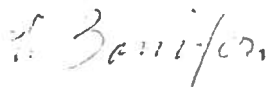
Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 19. Januar 1990

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

Viktor Bonifazi

Otto Gallin



Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom
(Prot.Nr.)

Namens der Regierung:

Der Präsident: Der Kanzleidirektor: