

Kanton Graubünden



Gemeinde Mutten

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 05. September 1974

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 843 vom 28. April 1975

Letzte Änderung:

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Mai 1999

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1548 vom 31. August 1999

Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
05. September 1974	RB Nr. 843 vom 28. April 1975	Gesamtrevision Baugesetz
18. Februar 1983	RB Nr. 288 vom 06. Februar 1984	Art. 5, Art. 7 neuer Abs. 4, Art. 31 neuer Abs. 2, Art. 39, Art. 51, Art. 52 aufgehoben
15. März 1991	RB Nr. 2066 vom 09. Juli 1991	Art. 8a, 8b und 8c
18. Juni 1993	RB Nr. 3241 vom 21. Dezember 1993	Art. 2, Art. 5, Art. 7 Ziff. Gestrichen, Art. 19 Ziff. 2 zusätzlicher Satz, Art. 28 Ziff. 3 neu, Art. 32 Ziff. 2 neuer erster Satz, Art. 35 Ziff. 4 neuer letzter Satz, Art. 45 Ziff. 1 neu, Art. 48, Ziff 2 neu Ziff. 3 letzter Absatz, Art. 62 Aufzählung m), Art. 65 Ziff 1b, Art. 65 Ziff 1e), Art. 67 Abs. 1erster Satz
14. Mai 1999	RB Nr. 1548 vom 31. August 1999	Art. 42 neu

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Vorschriften

- Art. 1 Oertlicher und sachlicher Geltungsbereich
- Art. 2 Zoneneinteilung
- Art. 3 Baubehörde
- Art. 4 Planungskommission

II. Zonenvorschriften

A. Bauzonen

- Art. 5 Tabelle der Grundmasse
- Art. 6 D₂ - Dorfzone
- Art. 7 W₂ - Wohnzone, 2 Geschosse
- Art. 8 W₂E - Wohnzone, 2 Geschosse, 2. Etappe

B. Landwirtschaftszone

- Art. 9 L - Landwirtschaftszone

C. Freihaltezone

- Art. 10 F - Freihaltezone

D. Uebrigcs Gemeindegebiet

- Art. 11 UeG - Uebrigcs Gemeindegebiet

E. Ueberlagerte Zonen

- Art. 12 Skiabfahrtszone
- Art. 13 Gefahrenzone
- Art. 14 Ruhezone
- Art. 15 Landschaftsschutzzone
- Art. 16 Gewässerschutzzone

III. Gestaltungsplanung

- Art. 17 Allgemeines
- Art. 18 Gestaltungsplan
- Art. 19 Verfahren

IV. Quartierpläne und Baulandumlegung

- Art. 20 Quartierpläne
- Art. 21 Amtliches Verfahren, privates Verfahren
- Art. 22 Baulandumlegung
- Art. 23 Verkehrsflächen
- Art. 24 Real- oder Barersatz
- Art. 25 Oeffentliche Anlagen
- Art. 26 Auflage des Quartierplanes
- Art. 27 Entscheid
- Art. 28 Kosten
- Art. 29 Genehmigungsverfahren
- Art. 30 Grundbuch, Pfandrechte

V. Bauvorschriften

- Art. 31 Erschliessung
- Art. 32 Gestaltung und Einordnung; Ortsbild, Natur- und Heimatschutz
- Art. 33 Aussichtsschutz
- Art. 34 Ausnützungsziffer
- Art. 35 Grenz- und Gebäudeabstand
- Art. 36 Näherbaurecht
- Art. 37 Grenzbaurecht
- Art. 38 Mehrlängenzuschlag
- Art. 39 Waldabstand
- Art. 40 Gebäudehöhe, Geschosszahl
- Art. 41 Gebäudelänge
- Art. 42 Hofstattrecht
- Art. 43 Dachform, Dachaufbauten und -einschnitte
- Art. 44 Autoabstellflächen und Garagen
- Art. 45 Ausfahrten
- Art. 46 Verkehrsschilder, Hydranten, Kandelaber usw.
- Art. 47 Kinderspielplätze
- Art. 48 Konstruktion, Baumhöhe, Feuersicherheit

- Art. 49 Gewerbliche Immissionen
- Art. 50 Oeffentliche Bauten, Hotels usw.

VI. Bau und Unterhalt von Strassen

- Art. 51 Strassenplan
- Art. 52 Bau und Unterhalt der Strassen
- Art. 53 Bauabstand bei Strassen ohne Baulinien
- Art. 54 Privatstrassen
- Art. 55 Verkehrssicherheit

VII. Bau- und Niveaulinien

- Art. 56 Baulinien
- Art. 57 Bestehende Gebäude
- Art. 58 Bausperre
- Art. 59 Niveaulinien
- Art. 60 Entschädigung
- Art. 61 Verfahren

VIII. Baubewilligungsverfahren und Schlussbestimmungen

- Art. 62 Baubewilligungspflicht
- Art. 63 Befreiung von der Bewilligungspflicht
- Art. 64 Ausnahmen
- Art. 65 Baueingabe
- Art. 66 Baugespann
- Art. 67 Publikation und Einsprachen
- Art. 68 Baubewilligung
- Art. 69 Geltungsdauer
- Art. 70 Baubeginn und -ausführung
- Art. 71 Meldepflicht und Baukontrolle
- Art. 72 Gebühren
- Art. 73 Uebertretungen
- Art. 74 Rechtsmittel
- Art. 75 Inkrafttreten

B a u g e s e t z

Gestützt auf Art. 40 der Kantonsverfassung und das Kantonale Raumplanungsgesetz vom 20. Mai 1973 erlässt die Gemeinde Mutten das nachstehende Baugesetz.

I. Allgemeine Vorschriften

Art. 1

Oertlicher
und sachlicher
Geltungsbereich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften sind anzuwenden auf Hoch- und Tiefbauten aller Art, namentlich auf alle Neubauten, Umbauten, eingreifende Zweckänderungen, Aussenrenovationen sowie auf Wohnwagen und Fahrnisbauten.

Art. 2

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

A. Bauzonen

- D2 - Dorfzone, 2 Geschosse
- W2 - Wohnzone, 2 Geschosse
- W2E - Wohnzone, 2 Geschosse 2. Etappe

B. Landwirtschaftszone (L)

C. Freihaltezone (F)

D. Uebrigtes Gemeindegebiet (UeG)

E. Ueberlagerte Zonen

- Skiabfahrtszone
- Gefahrenzone
- Ruhezone
- Landschaftsschutzzone
- Gewässerschutzzone

F. Wald (Art. 39)

Die Zonen sind im Zonenplan Mst. 1:2000 dargestellt. Der Zonenplan ist Bestandteil

des Baugesetzes und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang zum Baugesetz ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

Art. 3

Baubebehörde

1. Baubebehörde ist der Gemeindevorstand.
2. Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes. Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen, insbesondere die Baubewilligungen, stellt die Richtpläne nach kantonalem Recht auf und vertritt die Gemeinde in allen, sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten, unter Vorbehalt der Finanzkompetenz der Gemeindeversammlung.

Art. 4

Planungskommission

1. Für die Bedürfnisse der Ortsplanung kann die Baubebehörde eine Planungskommission einsetzen. Präsident dieser Kommission ist der Bauvorstand. Der Planungskommission können auch Fachleute angehören, welche nicht in der Gemeinde wohnhaft sind.
2. Die Planungskommission berät die Baubebehörde.

II. Zonenvorschriften

A. Bauzonen

Art. 5

Tabelle der
Grundmasse

Zone	D2	W2/W2E 2.Etappe
Zahl der Vollgeschosse	2	2
Gebäudehöhe max.	7	6
kleiner Grenzabstand min.	4	4
grosser Grenzabstand min.	6	6
Gebäudelänge max.	20	12
Ausnutzungsziffer für Wohnungen		
- Muten	}	0,4
- Stafel		0,3
- Obermuten		0,3
Gewerbebonus	0,15	-

Art. 6

D2 - Dorfzone

1. Die Dorfzone dient der Erhaltung und zweckdienlichen Erneuerung der Dorfgebiete Muten, Stafel und Obermuten und ist für landwirtschaftliche, gewerbliche und Wohnbauten bestimmt.

Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Gestaltung, Konstruktion der Fassade, Fenstergrösse und Einteilung, Materialwahl und Farbgebung usw. der in der Dorfzone vorherrschenden Bauweise anzupassen.

In den Dorfzonen Obermuten und Stafel sind überdies alle Bauten in der in diesen Zonen charakteristischen Holzbauweise (Strickbau) auszuführen.

2. Für landwirtschaftliche Bauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 2,5m. Die höchstzulässige Gebäudelänge findet für solche

Bauten keine Anwendung. Die Baubehörde kann für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude geringfügige Abweichungen von der zulässigen Gebäudehöhe bewilligen.

3. Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Art. 7

W2 - Wohnzone,
2 Geschosse

1. Die zweigeschossige Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt.
2. Alle Bauten sind in gemischter Bauweise (Holz-Mauerwerk) oder in reiner Holzbauweise auszuführen.
3. Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig.
4. In der Wohnzone W2 unterer Tafel ist vor Baubeginn das Quartierplanverfahren gemäss Abschnitt IV durchzuführen.

Art. 8

W2E - Wohnzone
2 Geschosse
2. Etappe

1. In der Wohnzone 2 Geschosse, 2. Etappe erstellt die Gemeinde keine Werke für die Grunderschliessung und ist auch nicht zu deren Unterhalt verpflichtet.
2. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Planung sämtlicher Erschliessungsanlagen entsprechend den Vorschriften der Gemeinde erfolgt, die erforderlichen Mittel sichergestellt sind, das Bauland nach Grösse und Form für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und zudem die Quartierplanung und Baulandumlegung gemäss Abschnitt IV bereits erfolgt ist.

3. Die Erstellung der Erschliessungsanlagen hat nach den Vorschriften der Gemeinde zu erfolgen. Auf Verlangen müssen Kostenvoranschläge, Offerten und Abrechnungen der Baubehörde zur Genehmigung eingereicht werden.
4. Die Gemeinde kann den Unterhalt der Erschliessungsanlagen, soweit sie im öffentlichen Interesse liegen, gegen Verrechnung an die Privaten durchführen lassen.

B. Landwirtschaftszone

Art. 9

L - Landwirtschaftszone

1. In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Einrichtungen zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Beim Vorliegen wichtiger Gründe kann die Baubehörde ausnahmsweise andere standortgebundene Bauten und Einrichtungen gestatten.
2. Für die Gestaltung, Lage, Erschliessung und Zufahrt gelten die Bestimmungen für das Uebrige Gemeindegebiet.

C. Freihaltezone

Art. 10

F - Freihaltezone

Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

D. Uebrigtes Gemeindegebiet

Art. 11

Uebrigtes Gemeindegebiet

Zum Uebrigen Gemeindegebiet gehören alle nicht einer Bauzone, der Wald- und Aufforstungszone oder der Landwirtschaftszone zugeteilten Böden.

In diesem Gebiet können nur land- und forstwirtschaftliche sowie andere standortgebundene Bauten bewilligt werden. Es gelten die Zonenvorschriften der Zone D2.

Zum Zwecke einer guten Einfügung in die Landschaft und zur Verhinderung von Präjudizen für spätere Planungsmassnahmen hat die Baubehörde in jedem Einzelfall genaue Auflagen über die Lage und Gestaltung der Bauten zu machen.

Die Erschliessungsanlagen für Wasser, Abwasser, Elektrizität sowie Zufahrten und Parkierung müssen nach Weisung der Baubehörde und der zuständigen kantonalen Instanzen erstellt und benützbar gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Benützung der gemeindeeigenen Anlagen und auf finanzielle Leistungen der Gemeinde.

Die Vorschriften für andere Zonen, zu denen das betreffende Grundstück allenfalls gehört, gehen in jedem Fall vor.

E. Ueberlagerte Zonen

Art. 12

Skiabfahrtszone

1. Die Skiabfahrtszone umfasst das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände,

soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als wünschbar erscheinen lassen.

2. Es gelten folgende Bestimmungen:

- a) jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen;
- b) bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Skiabfahrten und das Skiübungsgelände nicht beeinträchtigen;
- c) Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Bestehende Einfriedungen können vom Skilifthalter auf seine Kosten in der Zeit vom 1. November bis 31. Mai beseitigt werden. Sie sind nach Ablauf dieser Frist wieder herzurichten.

Art. 13

Gefahrenzone

In den durch Lawinen, Steinschläge, Wildbäche, Rufen, Rutschungen, Hochwasser oder anderen Naturgewalten gefährdeten Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hiezu eignen.

Art. 14

Ruhezone

1. Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebirgsgegenden. Sie ist mit einem dauernden Bauverbot belegt. Von diesem sind land- und forstwirtschaftliche Bauten sowie Hochgebirgsunterkünfte ausgenommen.
2. In der Ruhezone sind mechanisierte touristische Beförderungsanlagen und der

motorisierte Verkehr verboten.

3. Ueber Ausnahmen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung und andere notwendige Zufahrten entscheidet die Baubehörde. Das Zufahrtsrecht für Hilfeleistungen in Notfällen ist gewährleistet.

Art. 15

Landschafts- schutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst Flächen und Objekte von wissenschaftlichem Interesse oder mit bedeutendem Schönheitswert. Sie ist mit einem dauerndem Bauverbot belegt.

Art. 16 .

Gewässer- schutzzone

1. Die Gewässerschutzzone umfasst die Einzugsgebiete möglicher oder bestehender Wasserrfassungen.
2. Im Bereich von bestehenden oder vorgesehenen Quellwasserrfassungen werden zusätzlich folgende Zonen ausgeschieden:
 - a) im Fassungsereich besteht ein vollständiges Bauverbot. Zulässig ist die forstwirtschaftliche Nutzung sowie Graswirtschaft mit wenig Kunstdünger. Der Weidgang ist verboten;
 - b) für die engere Schutzzone gelten die Vorschriften des Fassungsereiches, doch sind Weidgang und Düngung mit Festmist zulässig;
 - c) in der weiteren Schutzzone ist die landwirtschaftliche Düngung und Bewirtschaftung im normalen Rahmen gestattet.

III. Gestaltungsplanung

Art. 17

Allgemeines

1. Der Gestaltungsplan bezweckt eine wohnhygienisch und architektonisch gute Neuüberbauung, Sanierung oder Erhaltung eines zusammenhängenden Gebietes.
2. Bei der Ueberbauung auf Grund einer Gestaltungsplanung kann - mit Ausnahme der Stockwerkszahl - von den baugesetzlichen Vorschriften (Regelbauweise) abgewichen werden. Vorbehalten bleibt Art. 19 Abs.5.

Art. 18

Gestaltungsplan

1. Der Gestaltungsplan regelt die Neuüberbauung und enthält die Lage und Grösse der Bauten, deren Nutzung und Erschliessung, die Bauetappen, die Abstellflächen, Spiel- und Erholungsplätze sowie die Bepflanzung.
2. Die zusammenhängenden Grundstückflächen müssen mindestens 3000 m2 aufweisen.
3. Insbesondere sind folgende Bedingungen zu erfüllen:
 - a) gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
 - b) gute architektonische und grundrissliche Gestaltung;
 - c) grössere zusammenhängende Grünflächen;
 - d) Anlage von verkehrsabseitigen, besonnten Kinderspielplätzen;
 - e) zusammengefasste Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge;

f) Trennung von Fussgängern und Fahrverkehr.

4. Zur zonengemässen Ausnützung kann ein Zuschlag von 15% gewährt werden.

Die Ausnützungsziffer ist über das ganze Areal zu rechnen.

5. Die Baubehörde hat vor der Bewilligung eines Ueberbauungsplanes ein architektonisches Gutachten einzuholen.

Art. 19

Verfahren

1. Der Gestaltungsplan kann von Privaten oder von der Baubehörde aufgestellt werden.
2. Wenn mindestens die Hälfte der Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des einzubeziehenden Bodens gehört, die Aufstellung einer Gestaltungsplanung verlangt, und wenn für deren Erlass ein öffentliches Interesse vorliegt, hat die Baubehörde eine Gestaltungsplanung durchzuführen.
3. Die Gestaltungsplanung ist im Grundbuch im Sinne einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung anzumerken.
4. Die Gemeinde kann ihrem Interesse entsprechend die Kosten der Gestaltungsplanung übernehmen oder Beiträge daran gewähren.
5. Bringt der Gestaltungsplan eine Abweichung von wesentlichen Bau- oder Zonenvorschriften, so bedarf er der Zustimmung durch die

Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Regierung.

IV. Quartierpläne und Baulandumlegung

Art. 20

Quartierpläne

1. Um ein bestimmungsgrenztes Baugebiet zweckmässig zu erschliessen, kann die Baubehörde die Durchführung des Quartierplanverfahrens verfügen. Es ist vor allem dort anzuwenden, wo ein noch nicht erschlossenes Gebiet überbaut oder ein überbautes Quartier saniert werden soll, oder wo die Erstellung einzelner Bauten die Erschwerung der späteren Erschliessung vorhersehen lässt.
2. Der Quartierplan regelt die Erschliessung, die Baulandumlegung eines abgegrenzten Gebietes mit dem zugehörigen Kostenverteiler. Ausnahmsweise kann sich der Quartierplan auf die Schaffung der Grundlagen für die Erschliessung beschränken.

Art. 21

Amtliches Verfahren

1. Ueber die Einleitung des Quartierplanverfahrens entscheidet die Baubehörde. Ihr Entscheid wird im Bezirksamtsblatt veröffentlicht und allen beteiligten Grundeigentümern persönlich gegen Quittung mitgeteilt, sofern ihre Adresse bekannt ist.
2. Gegen den Entscheid über die Einleitung

des Quartierplanverfahrens kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden (vgl. Art. 70).

3. Ist der Entscheid über die Einleitung des Verfahrens in Rechtskraft erwachsen, so überträgt die Baubehörde die Durchführung geeigneten Fachleuten.

Privates Verfahren

4. Die Eigentümer der in das Quartierplangebiet einbezogenen Liegenschaften können den Quartierplan selbst aufstellen und zur Genehmigung einreichen. Allfällig notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Falle auf privatrechtlichem Wege durchzuführen. Der mit Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer zustandegekommene Quartierplan ist nach seiner Genehmigung durch die Baubehörde zu publizieren. Den Eigentümern direkt anstossender Liegenschaften ist die Möglichkeit der Einsprache an die Baubehörde zu gewähren.

Art. 22

Baulandumlegung

Die Baubehörde kann die Quartierplanung mit einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigungen verbinden,

- a) wenn dies von der Mehrheit der Grundeigentümer eines Gebietes innerhalb der Bauzone verlangt wird;
verfügt diese Mehrheit auch über mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes, so muss die Baulandumlegung erfolgen;
- b) wenn von neuen öffentlichen Strassen oder

Baulinien durchschnittene oder parallel zur Strasse liegende Grundstücke nicht mehr überbaut werden können;

- c) wenn einzelne Grundstücke eines neu zu erschliessenden Gebietes innerhalb der Bauzone nach ihrer Form für eine Ueberbauung ungeeignet sind.

Art. 23

Verkehrsflächen

Bei Baulandumlegungen wird die von den Verkehrsanlagen beanspruchte Bodenfläche von der Gesamtfläche abgezogen und der Rest in der Weise neu parzelliert, dass jeder Beteiligte einen Anteil proportional seinem Anspruch an der Gesamtfläche und am Wert erhält, wobei die bisherigen Vorzüge und Nachteile jeden Grundstückes nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.

Art. 24

Real- oder Barersatz

1. Wer ein überbaubares Grundstück eingeworfen hat, kann einen Baugrund von annähernd gleichem Umfange und Wert beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden.
2. Wer dagegen ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Wohnhauses nach den Vorschriften dieses Baugesetzes nicht möglich gewesen wäre, kann gegen volle Entschädigung (ohne Abzug für Verkehrsanlagen) ausgekauft werden.

3. Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen.

Art. 25

Oeffentliche
Anlagen

1. Uebernimmt die Gemeinde Boden für Strassen oder öffentliche Anlagen, ohne dafür im Zusammenlegungsgebiet Realersatz zu leisten, so hat sie eine Geldentschädigung zu entrichten. Kommt keine Einigung mit den beteiligten Grundeigentümern zustande, so wird die Entschädigung durch die zuständigen Enteignungsbehörden festgelegt.
2. Die von der Gemeinde geleistete Entschädigung wird auf sämtliche im Zusammenlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümer nach Massgabe des von ihnen eingeworfenen Landes verteilt.

Art. 26

Auflage des
Quartierplanes

Nach Abschluss des Quartierplanes wird dieser mit dem Bauumlegungsplan öffentlich aufgelegt, unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen. Einspracheberechtigt sind die direkt betroffenen Grundeigentümer.

Oeffentlich aufzulegen sind:

- a) Strassenplan mit Bau- und Niveaulinien;
- b) Kanalisations-, Wasser- und Energieversorgungsplan;
- c) Baulandumlegungspläne im Alt- und Neuzustand mit Bewertung;
- d) Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung der Gemeinde auf die beteiligten Grundeigentümer (Art. 52);

- e) allfällige Arealüberbauungen;
- f) Perimeter;
- g) Kostenverteiler;
- h) Bericht.

Art. 27

Entscheid

Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung des Quartierplanes. Ihr Entscheid wird im Bezirksblatt veröffentlicht und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitgeteilt, unter Bekanntgabe der Frist für Beschwerden an die zuständige kantonale Instanz (vgl. Art. 70).
74

Art. 28

Kosten

1. Die Kosten des Verfahrens werden nach Massgabe des Zuteilungswertes ihrer Grundstücke auf die Grundeigentümer verteilt, welche bei der Neuzuteilung Land erhalten haben.
2. Für die Kosten der Grunderschliessung gilt die allgemeine gesetzliche Regelung der Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde und den Privaten.
3. Die Kosten der Quartiererschliessung gehen vollumfänglich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Im privaten Verfahren haben diese die Kostenteilung selbst vorzunehmen. Im amtlichen Verfahren werden die Kosten der Quartiererschliessung nach den Grundsätzen des Perimeters auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt. Der entsprechende Kostenverteiler bildet einen Bestandteil des Genehmigungsbeschlusses.

4. Im privaten Verfahren kann der Kostenverteiler vom Verfahren abgetrennt und durch die Baubehörde festgelegt werden.

Art. 29

Genehmigungsverfahren

Nach Ablauf der Rekursfrist oder nach rechtskräftiger Erledigung der Rekurse wird der Quartierplan rechtskräftig.

Art. 30

Grundbuch
Pfandrechte

1. Die grundbuchliche Eintragung der Neuzuteilung erfolgt, sobald der Quartierplan rechtskräftig ist. Die Anmeldung erfolgt durch die Baubehörde.
2. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.
3. Für die aus der Baulandumlegung geschuldeten Entschädigungen und Kostenanteile besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 Abs. 4 EG zum ZGB.

V. Bauvorschriften

Art. 31

Erschliessung

Gebäude dürfen nur erstellt werden, wenn:
a) eine hinreichende Zufahrt besteht und diese rechtlich gesichert ist;

- b) die Abwasser auf einwandfreie Art beseitigt werden können und
- c) die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sichergestellt ist. Soweit Wege oder Privatstrassen als Zufahrt dienen, muss sich der Bauherr vor Baubeginn über die erforderlichen Benützungsrechte ausweisen.

Art. 32

Gestaltung und
Einordnung;
Ortsbild-,
Natur- und
Heimatschutz

1. Bauvorhaben, einschliesslich die Umgebungsgestaltung, welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Die Baubehörde hat solche Bauvorhaben zu verweigern. Besondere Rücksicht ist in und in unmittelbarer Nähe der Dorfzone erforderlich. Betreffen die Beanstandungen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung, so ist die Baubehörde berechtigt, angemessene Verbesserungen zu verlangen. Sinngemäss sind diese Bestimmungen auch bei äusseren Umbauten und Aussenrenovationen anzuwenden. Die Baubehörde kann ein Fachgutachten zu Lasten der Bauherrschaft einholen.
2. Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet. Für Gebäudegruppen kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen. Bestehende Einzelaussenantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage besteht.

3. Die Baubehörde kann im Rahmen kantonaler Erlasse Dorfteile, Gebäudegruppen, einzelne Bauten, Objekte und Bäume oder Baumgruppen unter Schutz stellen.

Art. 33

Aussichtsschutz

Um der Öffentlichkeit an geeigneten Lagen Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, kann die Baubehörde im Rahmen der Mindestgrenzabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen und die Dachgestaltung vorschreiben. Auch ist sie berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung vorzuschreiben. Die Baubehörde kann eine schützenswerte Aussicht auch durch Erlass eines Bauverbotes erhalten.

Art. 34

Ausnützungsziffer

1. Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechnungspflichtigen Brutto-Geschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\begin{array}{lcl} \text{Ausnützungsziffer AZ} & = & \frac{\text{anrechnungspflichtige} \\ & & \text{Geschossfläche}}{\text{anrechenbare} \\ & & \text{Grundstücksfläche}} \end{array}$$

2. Als anrechnungspflichtige Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten.

Nicht angerechnet werden:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht

dienenden oder hiefür nicht verwendbaren Flächen wie z.B.

- zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechnungspflichtige Räume erschliessen;
- offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

3. Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone abzüglich Land, welches für den Strassenbau notwendig ist.

4. Die Baubehörde kann verfügen, dass die Beanspruchung eines Grundstückes für die Berechnung der Ausnutzungsziffer im Grundbuch angemerkt wird. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf der abgetrennte Teil nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.

Art. 35

Grenz- und
Gebäudeabstand

1. Der Grenzabstand ist der kürzeste Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Fassade.

2. Der grosse Grenzabstand ist senkrecht vor der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand vor den übrigen Fassaden einzuhalten. In Zweifelsfällen entscheidet die Baubehörde.
3. Der Gebäudeabstand ist die Summe von zwei gegenüberliegenden Grenzabständen. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist er so einzuhalten, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
4. Vorspringende Bauteile (Vordach, Treppe, Balkon, Erker sowie Firmenschilder usw.) dürfen bis 1,50m über den Grenzabstand und das Bauliniengebiet hineinragen. In solchen Fällen sollen Erker nicht mehr als $\frac{1}{5}$ und Balkone nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Länge einer Gebäudeseite einnehmen.

Art. 36

Näherbaurecht

1. Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Erlass des Baugesetzes erstellt wurden, ist nur der eigene baugesetzgemässe Grenzabstand einzuhalten. Wenn dadurch hygienisch ungünstige Verhältnisse entstehen, ist die Baubehörde ermächtigt, die Grenzabstände zu erhöhen.
2. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn und mit der Genehmigung der Baubehörde können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.
3. Unbewohnte, eingeschossige Kleinbauten

(An- und Nebenbauten) bis zu 50m² Grundfläche haben nur einen Grenzabstand von 2,5m einzuhalten, sofern die Länge der Gebäudeseite gegenüber dem benachbarten Grundstück 7,0m nicht überschreitet.

Der Gebäudeabstand zwischen Neben- und Hauptgebäuden und zwischen Kleinbauten unter sich hat wenigstens 3,0m zu betragen.

Art. 37

Grenzbaurecht

1. Die Baubehörde kann das Zusammenbauen über die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestatten, wenn:
 - an eine bestehende Brandmauer angebaut oder die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden;
 - bei einseitigem Grenzbau die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dieser sich überdies verpflichtet, bei einer Ueberbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Beides ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Bei Massivbauten ist die an die Grenze gestellte Gebäudeseite als Brandmauer auszuführen. Freistehende Brandmauern sind ansprechend zu gestalten.
2. Wird nur einseitig auf die Grenze gebaut, sind die Grenzabstände so zu vergrössern, dass durch das spätere Zusammenbauen keine Unterschreitung des Grenzabstandes - einschliesslich des Mehrlängenzuschlages - eintritt.

Art. 38

Mehrlängen-
zuschlag

1. Misst eine Gebäudeseite mehr als 12m, so erhöht sich der Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4m. Gebäudeteile, die 4m und mehr hinter der Fassade zurückliegen, werden nicht mitgerechnet.
2. Unbewohnte, eingeschossige Kleinbauten gemäss Art. 8-Abs. 3 des Baugesetzes sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht mitzurechnen.

Art. 39

Walddabstand

1. Gebäude haben vom Waldrand einen Abstand von 30m einzuhalten.
2. Gegenüber dem im Zonenplan besonders bezeichneten Wald ist ein Abstand von wenigstens 10m einzuhalten.

Art. 40

Gebäudehöhe
Geschosszahl

1. Die Gebäudehöhe ist das Mass von der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens bis zum höchsten Punkt der Schnittlinie zwischen Umfassungswand und Dachfläche (Oberkante). Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.
2. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Zonenvorschriften.
3. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagenzufahrten und Hauseingänge werden dabei nicht berücksichtigt,

sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird.

Art. 41

Gebäudelänge

1. Als massgebliche Gebäudelänge gilt die längere Seite des kürzesten umschriebenen Rechteckes.
2. Bei versetzten Gebäuden kann dabei das Mass der Zurücksetzung von der Gebäudelänge abgezogen werden, höchstens jedoch im Ausmass des entsprechenden zurückliegenden Fassadenteils.

Art. 42

Hofstattrecht

Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgerissen oder zerstört, so darf es binnen drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes im bisherigen Umfange wiederhergestellt werden. Die Baubehörde kann in solchen Fällen:

- a) geringfügige Abweichungen vom bisherigen Grundriss oder Baukubus gestatten, wenn dadurch eine bessere Ueberbauung ermöglicht wird;
- b) die Ausübung des Hofstattrechtes einschränken, wenn dies aus polizeilichen Gründen erforderlich ist.

Art. 43

Dachform, Dachaufbauten und -einschnitte

1. In allen Zonen sind nur Satteldächer zugelassen. Der First ist in der Regel talwärts anzuordnen. Für Gebäudegruppen und

eingeschossige unbewohnte Kleinbauten gemäss Art. 8 Abs. 3 sowie für landwirtschaftliche Geräteschuppen kann die Baubehörde andere Dachformen bewilligen.

2. Im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes ist die Baubehörde berechtigt, für benachbarte Bauten die Anpassung an bestehende Dachformen zu verlangen und Vorschriften über die Dacheindeckung zu erlassen.
3. Satteldächer haben beidseits eine gleiche Neigung von 17-25° a.T. aufzuweisen.
4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet, ausgenommen kleinere Lüftungs- und Belichtungseinrichtungen.

Art. 44

Autoabstell- flächen und Garagen

1. Bei Neubauten sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen, wobei auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz zu entfallen hat. Sofern besondere Gründe vorliegen, kann die Zahl der Abstellplätze von der Baubehörde erhöht sowie ein etappenweiser Ausbau bewilligt werden.
2. Bei anderen Bauten legt die Baubehörde die Mindestabstellfläche auf der Grundlage der jeweils gültigen Normen der schweizerischen Normenvereinigung beziehungsweise nach dem voraussichtlichen Bedürfnis fest; ebenso bei Umbauten, die

eine erhebliche Vermehrung des Motorfahrzeugverkehrs erwarten lassen.

3. Wo es möglich ist, kann die Baubehörde die zweckmässige Zusammenfassung der Abstellplätze anordnen. Die Grundeigentümer haben Beiträge an solche Anlagen in der Höhe der Erstellungskosten ihrer privaten Abstellplätze zu leisten.
4. Die Anlagen müssen nach Lage, Grösse, Anordnung und Ausbau geeignet sein und gefahrlos benützt werden können.
5. Vor jeder Garage ist ein Vorplatz so anzulegen, dass abgestellte Fahrzeuge die Fahrbahn nicht beanspruchen.

Art. 45

Ausfahrten

1. Ausfahrten auf ausgebaute Gemeinde- und Privatstrassen dürfen von der Fahrbahngrenze aus gemessen auf einer Länge von 1m ein Gefälle von höchstens 3% und anschliessend ein solches von höchstens 15% aufweisen. Bei nicht ausgebauten Strassen ist dieses Mass von der künftigen Fahrbahngrenze aus einzuhalten.
2. Die Uebersicht bei solchen Ausfahrten darf weder dauernd noch vorübergehend durch Bauten, Mauern, Einfriedungen und andere Anlagen sowie Pflanzen behindert werden.
3. Bei Kantonsstrassen sind die Weisungen des kantonalen Tiefbauamtes einzuholen.

Art. 46

Verkehrsschilder, Hydranten, Kandelaber usw.

Die Gemeinde ist ermächtigt, auf privatem Grund Verkehrsschilder, Hausnummern, Hydranten, Kandelaber usw. nach Rücksprache mit den Grundeigentümern entschädigungslos anzubringen.

Art. 47

Kinderspielplätze

Die Baubehörde kann mit der Baubewilligung die Herrichtung und den dauernden Bestand verkehrssicherer Spielplätze angemessener Grösse verlangen, wenn nach der Art und Zahl der Wohnungen sowie nach der Lage des Baugrundstückes ein Bedürfnis ersichtlich ist.

Art. 48

Konstruktion, Baumhöhe, Feuer-sicherheit

1. Alle Bauten sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihrem Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen. Gefährdet ein Gebäude infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum, so ist es vom Eigentümer instandzustellen. Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk- und Lagerplätze.
2. Wohn- und Arbeitsräume in Neubauten müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,2 m aufweisen. Bei Räumen im Dachstock ist dieses Mass für wenigstens die Hälfte der Bodenfläche jeden Raumes einzuhalten.
3. Sämtliche Gebäude haben den kantonalen feuerpolizeilichen Vorschriften zu entsprechen.

Bei Gebäuden mit 4 und mehr Wohnungen und bei gewerblichen Bauten müssen die Treppen und Treppenhäuser feuerbeständig sein.

Bauten in reiner Holzausführung, Holzfachwerk oder anderen leicht brennbaren Materialien und Bauten in unverkleideter Stahlkonstruktion dürfen höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen.

Art. 49

Gewerbliche Immissionen

1. Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
2. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grössere Auswirkungen ergeben, als sie aus dem Wohnen entstehen.
3. Als mässig störende Betriebe gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.
4. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.
5. Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet.
6. Die Baubehörde ist ermächtigt, bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehren an der Baute und den Betriebseinrichtungen zu verlangen, die dem neuesten Stande der Technik entsprechen.

Art. 50

Oeffentliche
Bauten, Ho-
tels usw.

1. Für öffentliche Gebäude sowie für Hotels, Erholungs- und Ferienheime und ähnliche Bauten kann die Baubehörde Ausnahmen von den Vorschriften über Gebäudehöhe, Stockwerkszahl und Gebäudelänge bewilligen.
2. Die Grenzabstände sind allseitig um die bewilligte Mehrhöhe zu vergrössern.
3. Bei Ueberschreitungen der zulässigen Gebäudelänge gilt Art. 10.^{3a}
4. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass sich das Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnet. Die Baubehörde hat bei solchen Bauvorhaben ein Fachgutachten zu Lasten der Bauherrschaft einzuholen.

VI. Bau und Unterhalt von Strassen

Art. 51

Strassenplan

Im Strassenplan sind die für den Verkehr und die Erschliessung des Baugebietes erforderlichen Strassen nach ihren künftigen Funktionen sowie die wichtigsten Fusswege dargestellt. Der Strassenplan ist Bestandteil des Baugesetzes und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Art. 52

Bau und Unter-
halt der Strassen

1. Die Gemeinde erstellt nach Massgabe der von der Gemeindeversammlung erteilten

Kredite die im Strassenplan aufgeführten
Sammelstrassen. Die Grundeigentümer haben
gemäss kantonaler Perimeterverordnung Bei-
träge zu leisten.

2. Der Ausbau der übrigen Strassen und Wege
ist Sache der Grundeigentümer.

Art. 53

Bauabstand bei
Strassen ohne
Baulinien

1. Fehlen bei Strassen gemäss Strassenplan
die Baulinien und besteht für deren Fest-
setzung einstweilen noch kein Bedürfnis,
so sind folgende Bauabstände ab Strassen-
achse einzuhalten:
- a) Sammel- und Quartierstrassen
- quer zur Strasse gerich-
tete Garagen 7 m
unter Vorbehalt von Art.
15 Abs. 5 kann die Bau-
behörde diesen Abstand
geringfügig reduzieren
 - längs zur Strasse ange-
ordnete Garagen 3,5 m
 - alle übrigen Bauten 6 m
 - Garten- und Stützmauern 3,5 m
 - Abschränkungen (ab Stras-
sengrenze) 0,8 m
- b) Fusswege
- baugesetzsmässiger Grenzabstand 5 m 35
- c) Kantonsstrassen
- in der Zone D2 sind gegenüber der Kan-
tonsstrasse die im kantonalen Recht vor-
geschriebenen Abstände einzuhalten. Aus-
serhalb dieser Zonen haben alle Gebäude
ab Strassenachse einen Abstand von wenig-
stens 9m einzuhalten.

2. Die Baubehörde ist berechtigt, entsprechend den Verhältnissen und der Art des projektierten Gebäudes strengere Anforderungen zu stellen, wenn dies aus verkehrstechnischen Gründen notwendig ist.

Art. 54

Privatstrassen

Privatstrassen werden auf Wunsch der Eigentümer durch die Gemeinde übernommen, wenn sie auf Grund eines genehmigten Quartierplanes erstellt wurden, den technischen Anforderungen in bezug auf Entwässerung, Anschlüssen, Linienführung und Einmündungsradien entsprechen, mit hartem Belag versehen sind und höchstens ein Gefälle von 12% aufweisen. Eine Entschädigung wird nicht geleistet.

Art. 55

Verkehrssicherheit

Die Verkehrssicherheit auf den Strassen darf weder durch unzweckmässige Ausfahrten noch durch Mauern, Pflanzen, Einfriedungen oder andere Anlagen beeinträchtigt werden.

VII. Bau- und Niveaulinien

Art. 56

Baulinien

1. Die Baubehörde kann für öffentliche und private Strassen und Plätze Baulinien erlassen, welche eine gute Ausnützung des Bodens, eine zweckmässige Ueberbauung sowie sichere und übersichtliche Verkehrsverbindungen gewährleisten sollen.

2. Wo das öffentliche Interesse für ein abgegrenztes Gebiet die Freihaltung von Aussichtslagen oder eine ganz bestimmte Situierung der Ueberbauung rechtfertigt, können Baugestaltungslinien gelegt werden. Diese bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der einzelnen Bauten.
3. Der mit einer Baulinie beschwerte Boden bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1,50m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3,0m über dem Trottoir und 4,5m über dem Strassenniveau liegen.
4. Unterirdische Bauten und Bauteile jeder Art mit Einschluss von Oel- und Benzin-tanks dürfen nicht über die Baulinie hinausragen.
5. Gegenüber Baulinien müssen die Grenzabstände nicht eingehalten werden.

Art. 57

Bestehende
Gebäude

1. Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.
2. 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 Enteignungsfalle nicht vergütet.

Art. 58

Bausperre

Die Baubehörde kann im Sinne von Art. 54 KRG Gebiete mit einer Bausperre bis zu einem Jahr belegen, wenn Baulinien gezogen werden müssen.

Art. 59

Niveaulinie

Die Niveaulinien bilden die Basis für die Höhenlage der Bauten. Hauseingänge, welche direkt an der Strasse liegen, dürfen nicht unter der Niveaulinie angelegt werden.

Art. 60

Entschädigung

Für die aus Bau- und Niveaulinien entstehende Eigentumsbeschränkungen wird der Grundeigentümer im Rahmen des kantonalen Rechtes entschädigt.

Art. 61

Verfahren

1. Die Bau- und Niveaulinien werden öffentlich aufgelegt. Binnen 30 Tagen seit der Auflage können die betroffenen Grundeigentümer bei der Baubehörde gegen die Pläne schriftlich Einsprache erheben.
2. Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau- und Niveaulinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen.

VIII. Baubewilligungsverfahren
und Schlussbestimmungen

Art. 62

Baubewilligungs-
pflicht

Folgende Bauvorhaben sind bewilligungspflichtig:

- a) Neubauten;
- b) An- und Aufbauten an bestehende Gebäude;
- c) Umbauten, wie z.B. Aenderungen von Fassaden, Brandmauern, Dächern, Herausbrechen von Fenstern, Türen und anderen Oeffnungen;
- d) Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten;
- e) Provisorische Bauten;
- f) Silos innerhalb und ausserhalb von Bauten;
- g) Terrainveränderungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Eröffnung von Kies-, Sand- und Lehmgruben usw.,
ausgenommen sind kleine Terrainveränderungen auf überbauten Grundstücken, sofern sie das bisherige Terrain um 1m nicht übersteigen bzw. nicht mehr als 1m darunter hinabreichen sowie Terrainveränderungen auf landwirtschaftlich beworbenen Grundstücken im Rahmen üblicher Bodenverbesserungen;
- h) Jauche- und Abfallgruben;
- i) Mauern und Einfriedungen über 1m Höhe längs öffentlichem Eigentum, ausgenommen Weidhäge;
- k) Freileitungen;
- l) Anlagen unter der Erdoberfläche, wie Kanalisation, Wasserversorgung und Tankanlagen;

- m) Aussenreklamen und Firmenschilder, Schaukästen, Warenautomaten usw.;
- n) Strassen und Ausfahrten;
- o) Materialaufstapelungen von über 50m² Bodenfläche oder 2m Höhe, ausgenommen sind kurzfristige Holzlagerplätze, die mit der Waldbewirtschaftung zusammenhängen;
- p) Das Eröffnen von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen.
- q) Alle gemäss Feuerpolizeiverordnung bewilligungspflichtigen Anlagen.

Art. 63

Befreiung von
der Bewilligungspflicht

Nicht der Bewilligungspflicht unterstehen:

- a) Firmentafeln unter 0,3m², sofern sie keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen;
- b) Unterhaltsarbeiten, durch welche der allgemeine Bauzustand keine Aenderung erfährt;
- c) Baubaracken, die mit einer Ueberbauung im Zusammenhang stehen, ausgenommen Wohnbaracken.

Art. 64

Ausnahmen

1. Die Baubehörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen des Baugesetzes bewilligen, wenn ausserordentliche Verhältnisse dies rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Dies gilt vornehmlich:

- a) für provisorische; befristete Bauten;
- b) wenn die Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzes eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und keine

öffentlichen Interessen entgegenstehen.

2. Entwürfe von Bauprojekten, für die Ausnahmebewilligungen begehrt werden, können der Baubehörde zum Vorentscheid eingereicht werden.
3. Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Ausnahmebewilligungen sind als solche zu bezeichnen und zu begründen.
4. Ausnahmebewilligungen können unter Bedingungen erteilt werden, welche auf Verlangen der Baubehörde auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anzumerken sind.

Art. 65

Baueingabe

1. Für bewilligungspflichtige Bauvorhaben ist ein Gesuch mit folgenden Beilagen einzureichen:
 - a) Erläuternder Bericht samt Baubeschrieb und Zweckangabe (Formular der Gemeinde);
 - b) Situationsplan Mst. 1:1000 mit Grundstücksgrenzen und Lage sämtlicher Nachbargebäude. Lage der projektierten Neubzw. Umbauten mit Gebäude- und Grenzabstandsmassen bei Neubauten.
- Ferner sind einzutragen:
- Abwasserleitung bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation mit Angabe des Leitungsquerschnittes und des Gefälles;
 - Wasserversorgung;
 - Bau- und Strassenlinien;
 - die Zufahrt und die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;

- c) Grundrisse aller Stockwerke inklusive Keller- und Dachgeschosse, die Querschnitte des Gebäudes sowie alle Fassadenpläne im Mst. 1:100 oder 1:50;
- d) Die besonderen Unterlagen gemäss Feuerpolizeiverordnung.

Es soll ersichtlich sein:

- die Mauerstärken, Stockwerkhöhen, Fenstermasse, Dachkonstruktion, Feuer-einrichtungen sowie alle übrigen Masse und Angaben, welche zur Prüfung des Projektes, namentlich auch hinsichtlich der Festigkeit und Konstruktionen notwendig sind;
- der Verlauf des gewachsenen und gestalteten Terrains samt Höhenlage der Erschliessungsstrasse (Niveaulinie);
- die Berechnung des Ausnutzungsmasses.

Für Baugesuche im Sinne von Art. ⁶¹59 lit.

b -) p können die Planunterlagen im Einverständnis mit der Baubehörde reduziert werden.

Sämtliche Unterlagen sind vom Bauherrn und Architekten unterzeichnet in dreifacher Ausführung einzureichen. Bei Veränderungen an bestehenden Bauten soll aus den Plänen der Zustand der Bauteile vor und nach dem Umbau durch Farben ersichtlich sein (alter Bestand: grau und schwarz, Abbruch: gelb, neue Bauteile: rot).

- 2. Die Baubehörde kann weitere Unterlagen, wie z.B. statische Berechnungen, Angaben über Baumaterialien und Fassadenfarbe,

einen Ueberbauungsplan für das gesamte Grundstück, ein Modell usw. verlangen, soweit sie dies zur Beurteilung des Baugesuches benötigt.

Art. 66

Baugespann

1. Für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben über dem gewachsenen Boden und für bewilligungspflichtige Terrainveränderungen ist gleichzeitig mit der Baueingabe ein Baugespann aufzustellen, aus dem die künftige Lage und Gestalt der Baute, die Höhe des untersten Vollgeschosses (OK) oder die Terrainveränderung hervorgeht.
2. Ein Baugespann darf ohne Zustimmung der Baubehörde nicht vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches beseitigt werden.

Art. 67

Publikation und Einsprachen

Die Baugesuche werden öffentlich aufgelegt und an den Anschlagstellen sowie im Bezirksamtsblatt veröffentlicht. Wenn die geplanten Bauarbeiten keine äusserlich wahrnehmbaren Veränderungen des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung mit sich bringen, ist die Profilierung und Publikation nicht erforderlich.

Binnen 20 Tagen seit der Publikation können bei der Baubehörde Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur eingereicht werden.

Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben

zu widersetzen.

Der Baubescheid ist dem Gesuchssteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 68

Baubewilligung

Die Baubehörde behandelt Baugesuche in der Regel innert 4 Wochen nach Ablauf der Einsprachefrist. Der Baubescheid wird dem Bauherrn und allfälligen Einsprechern schriftlich bekanntgegeben.

Art. 69

Geltungsdauer

1. Die Baubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert einem Jahr seit Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.
2. Die Baubehörde kann die Gültigkeit der Baubewilligung verlängern, wenn der Gesuchssteller wichtige Gründe geltend machen kann.
3. Bei unvollendeten Bauten kann die Baubehörde angemessene Fristen für die Fertigstellung der von aussen sichtbaren Bauteile festlegen.

Art. 70

Baubeginn und -ausführung

1. Vor Erteilung der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden. Ausnahmsweise kann die Baubehörde dem Gesuchssteller gestatten auf eigene Verantwortung mit

den Arbeiten schon vorher zu beginnen, sofern die Nachbarn schriftlich auf Einsprache verzichtet haben.

2. Bei der Bauausführung sind zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderliche Massnahmen zu treffen. Die Baugerüste sind nach den Vorschriften der SUVA zu erstellen.

Art. 71

Meldepflicht und Baukontrolle

1. Der Bauherr ist verpflichtet, der Baubehörde folgende Baustadien zu melden:
 - a) Fertigstellung des Schnurgerüstes;
 - b) Anschluss an die Wasserversorgung vor dem Eindecken des Grabens;
 - c) Anschluss an die Kanalisation vor dem Eindecken des Grabens;
 - d) Fertigstellung feuerpolizeilich bewilligungspflichtiger Anlagen, bevor sie in Betrieb genommen werden.

Die von der Baubehörde bestimmte Aufsichtsperson prüft die Bauten nach Empfang der Anzeige.

2. Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Kontrolle übernimmt die Baubehörde keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Sicherheit des Baustandortes, Materialeignung usw.

Art. 72

Gebühren

Für die Beurteilung von Bauvorhaben sind Gebühren gemäss dem von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement zu entrichten.

Art. 73

Uebertretungen

1. Vorsätzliche oder fahrlässige Uebertretungen der Vorschriften dieses Baugesetzes und der gestützt darauf erlassenen Auflagen und Bedingungen durch den Bauherrn, den Projektverfasser, den Bauleiter oder Unternehmer werden von der Baubehörde mit Busse bis Fr. 20'000.-- bestraft. Bei Gewinnsucht ist die Baubehörde nicht an das Höchstmass der Busse gebunden.
2. Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen 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.
3. Die Verpflichtung, widerrechtlich erstellte Bauten oder Bauteile zu beseitigen, die erforderlichen Aenderungen vorzunehmen oder die zur Beseitigung von Uebelständen nötigen Massnahmen zu treffen, wird durch die Busse nicht aufgehoben.

Art. 74

Rechtsmittel

Sämtliche Entscheide und Verfügungen der Baubehörde können innert 20 Tagen seit der Mitteilung an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden weitergezogen werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Art. 75

Inkrafttreten

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

Alle in jenem Zeitpunkt von der Baubehörde noch nicht erledigten Baugesuche sind nach diesem Baugesetz zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt:

Namens der Gemeindeversammlung

- 5. Sep. 1974

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung genehmigt:

Von der Regierung genehmigt gemäss
Beschluss vom **28. 4. 75** Nr. **843**

Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Vleff

Dr. Cavlezel



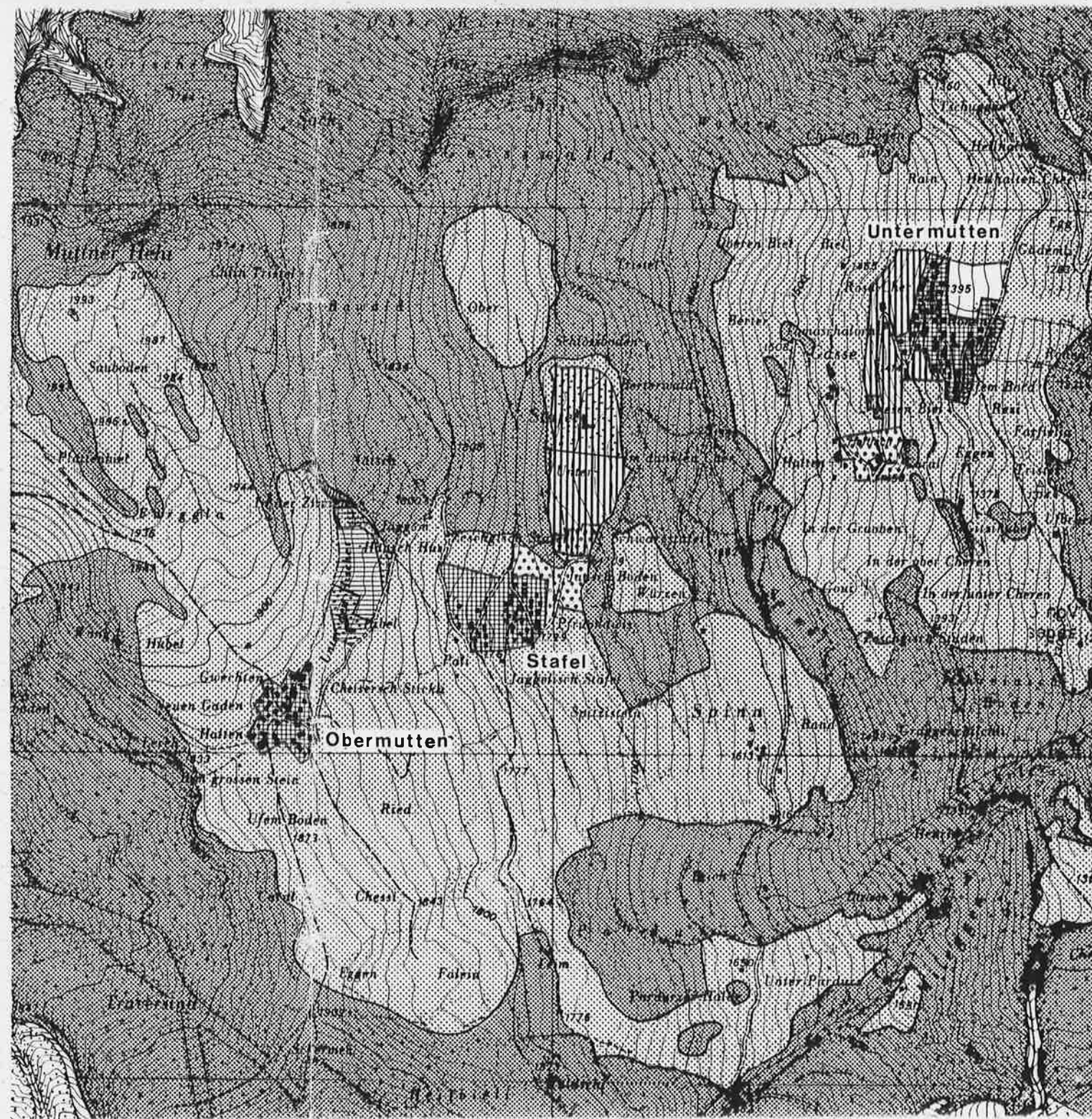
Gemeinde Muttén

Zonenplanauszug Mst. 1:10 000

-  D2 - Dorfzone, 2 Geschosse
-  W2 - Wohnzone, 2 Geschosse
-  W2 E - Wohnzone, 2 G., 2. Etappe
-  L - Landwirtschaftszone
-  F - Freihaltezone
-  Ue.G - Uebrigés Gemeindegebiet
-  Wald

Von der Gemeindeversammlung
abgeändert

-  D2 - Dorfzone, 2 Geschosse
-  W2 - Wohnzone, 2 Geschosse
-  W2 E - Wohnzone, 2 G., 2. Etappe
-  L - Landwirtschaftszone



Kopie

REVISION ORTSPLANUNG M U T T E N

Aenderungen des Baugesetzes der Gemeinde Muttén
vom 5. September 1974

Art. 5

Tabelle der
Grundmasse

Zone	D ₂	W ₂ /W ₂ E
Zahl der Vollgeschosse	2	2
Gebäudehöhe max.	7.0 m	6.0 m
kleiner Grenzabstand min.	4.0 m	4.0 m
grosser Grenzabstand min.	6.0 m	6.0 m
Gebäudelänge max.	20.0 m	12.0 m
Ausnützungsziffer:		
alle Dorfzonen	0.45	
W ₂ Muttén		0.3
W ₂ Spina		0.25
Gewerbebonus	0.15	

Art. 7

W₂-Wohnzone.
2 Geschosse

Neuer Absatz 4:

4. In der Wohnzone W₂ Spina ist vor Baubeginn das Quartier- und Gestaltungsplanverfahren gemäss den Abschnitten III und IV dieses Gesetzes durchzuführen.

Art. 31

Erschliessung

Neuer Absatz 2:

2. Ein besonderes Gesetz regelt die Erschliessung und deren Finanzierung.

Art. 39

Waldabstand

Absatz 2 wird gestrichen. (Wortlaut: Gegenüber dem im Zonenplan besonders bezeichneten Wald ist ein Abstand von wenigstens 10 m einzuhalten).

VI. ERSCHLIESSUNGSPLAN UND - ANLAGEN (neuer Titel)

Art. 51

Genreller
Erschliessungs-
plan

1. Der generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung und für den Erlass von Baulinien und Quartierplänen.
Er fasst den Strassen- und den Versorgungsplan zusammen.
2. Der Strassenplan bezeichnet die für den Verkehr und die Erschliessung des Baugebietes erforderlichen Strassen nach ihren zukünftigen Funktionen, sowie die wichtigsten Fusswege.
3. Der Versorgungsplan enthält generelle Angaben über die Linienführung der Kanäle und Leitungen sowie über die Standorte wichtiger Bauten für die Versorgung.
4. Berührt ein vorschriftsgemäss angemeldetes Bauvorhaben den Bereich einer Erschliessung gemäss Erschliessungsplan, stellt die Baubehörde das Baugesuch für 6 Monate zurück und leitet unverzüglich das Verfahren zur Festlegung der Bau-, Niveau- oder Gestaltungslinien ein.

Art. 52

Wird aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. Februar 1983

Der Gemeindepräsident:

Joh. Jg. Elia

Der Gemeindeschreiber:

Felix Bucher

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 6. Februar 84 Nr. 288
Namens der Regierung

Der Präsident:

O. Largiadèr

Der Kanzleischreiber:

Der Kanzleidirektor:

O. Largiadèr

i.V. *Reuten*

Lic. iur. C. Riesen





Gemeinde
7431 Mutten

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Mutten, 18. Jan. 1991

ENTWURF DER TEILREVISION DES BAUGESETZES

Art. 8 a Förderung Erstwohnungsbau / Einschränkung Zweit- wohnungsbau

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum in der Wohnzone W2 in Untermutten ist pro Parzelle und pro Wohnraum mindestens 60% der Bruttogeschossfläche als sogenannter Erstwohnungsanteil zur Verfügung zu stellen; der Rest darf als Zweitwohnungsanteil beansprucht werden. Bei Bauten, welche nur eine Wohnung aufweisen, ist diese als Erstwohnung auszugestalten. Der Erstwohnungsanteil pro Parzelle und Ueberbauung muss, sofern soviel Bruttogeschossfläche vorhanden ist, mindestens eine Wohnung mit einer Bruttogeschossfläche von 80 m² aufweisen. Für Grundeigentümer mit mehr als einer Parzelle im gleichen Quartierplangebiet können die betreffenden Grundstücke zur Errechnung des Erstwohnungsanteiles zusammengefasst und die 60% auch nur auf einer Parzelle realisiert werden, sofern deren Bau spätestens gleichzeitig mit den Zweitwohnungen begonnen und fertiggestellt wird.

Als Erstwohnungen gelten solche, die von Ortsansässigen mit festem Erstwohnsitz und Erststeuersitz in der Gemeinde ständig bewohnt werden. Der Ortsansässige kann Eigentümer oder Mieter sein. Zweitwohnungen sind alle nicht zu den Erstwohnungen zählende Wohnungen mit Ausnahme von Wohneinheiten in gastgewerblich genutzten Betrieben. Diese fallen bei der Errechnung des Verhältnisses für Erstwohnungen ausser Betracht.

Sofern belegt ist, dass trotz entsprechender Bemühungen und angemessener Preise keine Nachfrage nach Erstwohnungen besteht, kann der Gemeindevorstand für Erstwohnungen ausnahmsweise zeitlich beschränkt die Ueberlassung der betreffenden Räumlichkeiten als Zweitwohnungen bewilligen, längstens aber für 36 Monate. Angemessene Preise sind solche, welche sich im Rahmen der ortsüblichen Dauermieten bewegen.



Gemeinde
7431 Mutten

-2-

Art. 8 b Verfahren

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erst- sowie allfällige Zweitwohnungen in den Baugesuchsplänen speziell zu kennzeichnen. Änderungen in der Zuteilung der Erst- bzw. Zweitwohnungen sind zuzulassen, jedoch bewilligungspflichtig.

Mit der Eingabe des Baugesuches hat der Gesuchsteller gleichzeitig den Nachweis für die Einhaltung des Erstwohnungsanteiles beizubringen.

Die Sicherung der Zweckbestimmung von Erstwohnungen sowie gewerblich genützten Räumen erfolgt gestützt auf eine entsprechende Verfügung des Gemeindevorstandes mittels Anmerkung im Grundbuch. Die Kosten gehen zulasten des Baugesuchstellers.

Art. 8 c Kontrolle, Baubehörde

Die Gemeinde führt ein Nutzungskataster, aus welchem klar hervorgeht, welche Wohnungen in welchen Liegenschaften als Erstwohnungen zu gelten haben. Paralell dazu führt sie ein Verzeichnis der betreffenden Wohnungsbenützer. Beide Verzeichnisse sind laufend nachzuführen und auf den neuesten Stand zu bringen.

Der Gemeindevorstand führt Kontrollen über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile durch.

Von der Gemeindeversammlung
am 15. März 1991 beschlossen

GEMEINDEVORSTAND MUTTEN

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Von der Regierung genehmigt gemäss
Beschluss vom 9.7.91 Nr. 2066

Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

J. Caluori *Dr. Riesen*

J. Caluori

Dr. Riesen



Gemeinde
7431 Mutten

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kopie

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Mutten, 7.4.1993

Teilrevision des Baugesetzes

Art. 2:

A. Bauzonen W2E - Wohnzone, 2 Geschosse, 2. Etappe ~~gestrichen~~ →
 W3 - Wohnzone, 3 Geschosse neu

Art. 5:

Zone	D2	W2	W3	LWZ	UeG
------	----	----	----	-----	-----

Zahl der Vollgeschosse			3		
Gebäudehöhe max.			10 m		
kleiner Grenzabstand min.			4.0 m		
grosser Grenzabstand min.			6.0 m		
Gebäudelänge max.			20.0 m		

Ausnutzungsziffer:

W3 Mutten			0.6		
-----------	--	--	-----	--	--

Empfindlichkeitsstufe (ES) III	II	II	III	III
--------------------------------	----	----	-----	-----

gemäss Lärmschutz-
verordnung des Bundes

Art. 7:

Wohnzonen Ziff. 4: wird gestrichen

Art. 2 Ziffer A. Bauzonen: Streichung der W2E
(Wohnzone, 2 Geschosse, 2. Etappe) gemäss
RB Nr. 3241 vom 21.12.93 nicht genehmigt
AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN



./.



Art. 19:

Ziff. 2.

zusätzlicher Satz:

Danach werden die bereinigten Planunterlagen dem Grundbuchamt zur grundbuchlichen Behandlung unterbreitet, bevor sie öffentlich aufgelegt werden.

Art. 28:

Ziff. 3.

neu:

Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsablagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

Art. 32:

Ziff. 2.

neuer erster Satz

Pro Haus sollte nur eine Aussenantenne in jener Grösse angebracht werden, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet.

Art. 35:

Ziff. 4.

neuer letzter Satz

In solchen Fällen sollen Erker nicht mehr als 1/5 und Balkone nicht mehr als 2/3 der Länge einer Gebäudeseite einnehmen.

./.





Art. 45:

- Ziff. 1. Ausfahrten auf ausgebaute Gemeinde- und Privatstrassen dürfen von der Fahrbahngrenze aus gemessen auf einer Länge von 4 m ein Gefälle von höchstens 10% und anschliessend ein solches von höchstens 30% aufweisen. Bei nicht ausgebauten Strassen ist dieses Mass von der künftigen Fahrbahngrenze aus einzuhalten.

Art. 48:

- Ziff. 2. neu:
Wohn- und Arbeitsräume in Neubauten müssen eine lichte Höhe von mindestens 2.2 m aufweisen. Davon ausgenommen sind Dachgeschosse.
- Ziff. 3. letzter Absatz:
Bauten in reiner Holzausführung, Holzfachwerk oder andern leicht brennbaren Materialien und Bauten in unverkleideter Stahlkonstruktion dürfen höchstens drei Vollgeschosse aufweisen.

Art. 62:

Buchstabe m)
Aussenreklamen und Firmenschilder, Schaukästen, Warenautomaten, Parabolantennen und Sonnenkollektoren usw.;

Art. 63:

Orientierungspflichtige Bauvorhaben

- Ziff. 2. Ueber Fassadenrenovationen und Unterhaltsarbeiten, ~~die das äusserliche Aussehen verändern~~, ist die Baubehörde zu orientieren. →

Art. 65:

- Ziff. 1 b) Situationsplan Mst. 1:1000 oder 1:500



Art. 63 Ziffer 2: Hinsichtlich des Begriffs
"Fassadenrenovation" und des Satzteils "die
das äusserliche Aussehen verändern" gemäss
RB Nr. 3241 vom 21.12.93 nicht genehmigt.
AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN



Gemeinde
7431 Mutten

Seite 4

Art. 65:

Ziff. 1 e)

Sämtliche Unterlagen als Energienachweis sowie
für den baulichen Zivilschutz sind einzureichen

Art. 67:

Abs. 1

erster Satz:

Die Baugesuche werden öffentlich aufgelegt sowie
im Bezirksamtsblatt veröffentlicht.

Am 18. Juni 1993 von der Gemeindeversammlung beschlossen:

Der Präsident:

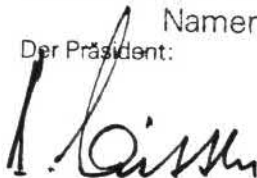
Der Aktuar:

Von der Regierung genehmigt gemäss
Beschluss vom 21.12.93 Nr. 3241

Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Dr. Maissen



Dr. Riesen

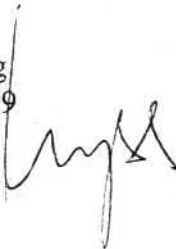


**Kanton
Graubünden**

**Gemeinde
Mutten**

Teilrevision von Art. 42 „Hofstattrecht“ des Baugesetzes

Von der Gemeindeversammlung
beschlossen am: 14. Mai 1999



Der Präsident:

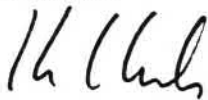


Der Aktuar:



Von der Regierung
genehmigt am: 31. August 1999
gemäss RB Nr. 1548

Der Präsident:



K. Huber

Der Kanzleidirektor:



Dr. C. Riesen





**Gemeinde
7431 Mutten**

Mutten, 6. März 1999

Neue Fassung von Art. 42 „Hofstattrecht“ des Baugesetzes

Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, darf es binnen 3 Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes im bisherigen Umfang wieder aufgebaut werden.

Zweckänderungen sind insoweit zulässig, als sie der in der betreffenden Zone vorgeschriebenen Nutzung entsprechen.

Die Baubehörde kann Abweichungen vom bisherigen Grundriss oder Baukubus gestatten, wenn keine öffentlichen Interessen dagegensprechen und dadurch die Nachbargrundstücke nicht unverhältnismässig beeinträchtigt werden. In jedem Fall dürfen bei solchen Abweichungen die in der betreffenden Zone geltenden Vorschriften bezüglich Gebäudehöhe und Gebäudelänge nicht überschritten werden.