



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Rheinwald**

## **Baugesetz**

## **Splügen / Medels**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. November 2014  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 394 vom 5. Mai 2015

## **ABKÜRZUNGEN**

---

|       |                                                                     |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| BauG: | Baugesetz                                                           |
| KRG:  | Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden                        |
| KRVO: | Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden                    |
| RPG:  | Bundesgesetz über die Raumplanung (Bund)                            |
| RPV:  | Raumplanungsverordnung (Bund)                                       |
| IVHB: | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe |
| AZ:   | Ausnützungsziffer                                                   |
| ES:   | Empfindlichkeitsstufe                                               |
| (1.1) | Hinweis auf entsprechendes Kapitel der IVHB (Anhang Baugesetz)      |

# INHALTSÜBERSICHT

|           |                                                                      |         |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| <b>I</b>  | <b>Allgemeines</b>                                                   |         | <b>5</b>  |
|           | Geltungsbereich und Zweck                                            | Art. 1  | 5         |
|           | Regionale Zusammenarbeit                                             | Art. 2  | 5         |
|           | Boden- und Baulandpolitik                                            | Art. 3  | 5         |
|           | Grundlagen                                                           | Art. 4  | 6         |
|           | Siedlungsinventar                                                    | Art. 5  | 6         |
|           | Behördenorganisation                                                 | 6       |           |
|           | 1. Baubehörde                                                        | Art. 6  | 6         |
|           | 2. Baukommission                                                     | Art. 7  | 6         |
|           | 3. Bauberatung                                                       | Art. 8  | 7         |
| <b>II</b> | <b>Grundordnung</b>                                                  |         | <b>7</b>  |
| <b>1.</b> | <b>Allgemeines</b>                                                   |         | <b>7</b>  |
|           | Zuständigkeit                                                        | Art. 9  | 7         |
| <b>2.</b> | <b>Zonenplan</b>                                                     |         | <b>8</b>  |
|           | <b>A. Allgemeines</b>                                                |         | <b>8</b>  |
|           | Festlegungen                                                         | Art. 10 | 8         |
|           | <b>B. Bauzonen</b>                                                   |         | <b>9</b>  |
|           | a) Regelbauweise                                                     |         | 9         |
|           | Grundsatz                                                            | Art. 11 | 9         |
|           | Hofstattrecht                                                        | Art. 12 | 10        |
|           | Zonenschema                                                          | Art. 13 | 11        |
|           | Nachweis und Sicherung einer haushälterischen Bodennutzung           | Art. 14 | 11        |
|           | Gesamthöhe und Fassadenhöhe                                          | Art. 15 | 12        |
|           | Gebäudelänge und Gebäudebreite                                       | Art. 16 | 13        |
|           | Grenz- und Gebäudeabstand                                            | Art. 17 | 13        |
|           | Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB                 | Art. 18 | 14        |
|           | b) Zonenvorschriften                                                 |         | 14        |
|           | Dorfkernzone                                                         | Art. 19 | 14        |
|           | Dorfzone                                                             | Art. 20 | 15        |
|           | Wohnzone                                                             | Art. 21 | 15        |
|           | Wohn-/Gewerbezone                                                    | Art. 22 | 15        |
|           | Gewerbezone                                                          | Art. 23 | 15        |
|           | Tourismuszone A                                                      | Art. 24 | 15        |
|           | Tourismuszone B                                                      | Art. 25 | 16        |
|           | <b>C. Schutzzonen</b>                                                |         | <b>16</b> |
|           | Freihaltezone                                                        | Art. 26 | 16        |
|           | Wildruhezone                                                         | Art. 27 | 16        |
|           | Landwirtschaftszone mit besonderer Bewirtschaftung (Trockenstandort) | Art. 28 | 17        |
|           | <b>D. Weitere Zonen</b>                                              |         | <b>17</b> |
|           | Wintersportzone                                                      | Art. 29 | 17        |
|           | Campingzone                                                          | Art. 30 | 18        |
|           | Materialablagerungszone                                              | Art. 31 | 19        |
|           | Forstwirtschaftszone                                                 | Art. 32 | 19        |
| <b>3.</b> | <b>Genereller Gestaltungsplan</b>                                    |         | <b>19</b> |
|           | <b>A. Gestaltungsobjekte</b>                                         |         | <b>19</b> |
|           | Wertvolle Bauten und Anlagen                                         | Art. 33 | 19        |
|           | Erhaltenswerte Mauern, Pflasterungen                                 | Art. 34 | 20        |
|           | Wertvolle Natur- und Kulturobjekte                                   | Art. 35 | 20        |

|                                                        |         |           |
|--------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Baugestaltungslinien                                   | Art. 36 | 21        |
| <b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>                |         | <b>21</b> |
| Verkehrsanlagen                                        | 21      |           |
| 1. Allgemeines                                         | Art. 37 | 21        |
| 2. Erschliessungsstrassen                              | Art. 38 | 21        |
| 3. Land- und Forstwirtschaftswege                      | Art. 39 | 22        |
| 4. Langsamverkehr                                      | Art. 40 | 22        |
| Versorgungs- und Entsorgungsanlagen                    | Art. 41 | 22        |
| <b>5. Folgeplanungen</b>                               |         | <b>23</b> |
| Folgeplanung                                           | Art. 42 | 23        |
| <b>III Kommunale Bauvorschriften</b>                   |         | <b>24</b> |
| <b>1. Formelles Baurecht</b>                           |         | <b>24</b> |
| Baubewilligungspflicht                                 | Art. 43 | 24        |
| Baugesuch                                              | Art. 44 | 24        |
| Revers                                                 | Art. 45 | 27        |
| <b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>                    |         | <b>27</b> |
| Wohnhygiene                                            | Art. 46 | 27        |
| Vorkehren bei Bauarbeiten                              | Art. 47 | 28        |
| Siloballen                                             | Art. 48 | 28        |
| <b>3. Gestaltung</b>                                   |         | <b>28</b> |
| Architektur                                            | Art. 49 | 28        |
| Dächer                                                 | Art. 50 | 28        |
| Energieanlagen                                         | Art. 51 | 29        |
| Einfriedungen und Pflanzen                             | Art. 52 | 30        |
| Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern            | Art. 53 | 30        |
| Reklamen und Hinweistafeln                             | Art. 54 | 30        |
| Antennen                                               | Art. 55 | 30        |
| <b>4. Verkehr</b>                                      |         | <b>31</b> |
| Verkehrssicherheit                                     | Art. 56 | 31        |
| Zu- und Ausfahrten                                     | Art. 57 | 31        |
| Abstellplätze für Motorfahrzeuge                       | 32      |           |
| 1. Pflichtparkplätze                                   | Art. 58 | 32        |
| 2. Ersatzabgabe                                        | Art. 59 | 32        |
| <b>5. Versorgung und Entsorgung</b>                    |         | <b>33</b> |
| Werkleitungen                                          | Art. 60 | 33        |
| Abwässer                                               | Art. 61 | 33        |
| <b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b> |         | <b>34</b> |
| Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums          | Art. 62 | 34        |
| Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke     | Art. 63 | 34        |
| Campieren                                              | Art. 64 | 34        |
| <b>IV Erschliessungsordnung</b>                        |         | <b>35</b> |
| <b>1. Allgemeines</b>                                  |         | <b>35</b> |
| Erschliessungsreglemente                               | Art. 65 | 35        |
| Erschliessungsprogramm                                 | Art. 66 | 35        |
| Strassennamen                                          | Art. 67 | 36        |
| <b>2. Projektierung und Bewilligung</b>                |         | <b>36</b> |
| Generelle Projekte und Bauprojekte                     | Art. 68 | 36        |

|                                                           |         |           |
|-----------------------------------------------------------|---------|-----------|
| <b>3. Ausführung</b>                                      |         | <b>36</b> |
| Öffentliche Erschliessungsanlagen                         | Art. 69 | 36        |
| Private Erschliessungsanlagen                             | Art. 70 | 37        |
| <b>4. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>               |         | <b>37</b> |
| Öffentliche Erschliessungsanlagen                         | 37      |           |
| 1. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung                      | Art. 71 | 37        |
| 2. Schneeräumung                                          | Art. 72 | 37        |
| Private Erschliessungsanlagen                             | 38      |           |
| 1. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung                      | Art. 73 | 38        |
| 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung     | Art. 74 | 38        |
| 3. Übernahme durch die Gemeinde                           | Art. 75 | 38        |
| <b>5. Finanzierung Öffentliche Erschliessungsanlagen</b>  |         | <b>39</b> |
| Einmalige Abgaben                                         | 39      |           |
| 1. Wasseranschlussgebühren                                | Art. 76 | 39        |
| 2. Abwasseranschlussgebühren                              | Art. 77 | 39        |
| 3. Besondere Anschlussgebühren                            | Art. 78 | 39        |
| Wiederkehrende Abgaben                                    | 40      |           |
| 1. Wassertaxen                                            | Art. 79 | 40        |
| 2. Abwassertaxen                                          | Art. 80 | 40        |
| 3. Abfallgebühren                                         | Art. 81 | 40        |
| <b>6. Finanzierung Private Erschliessungsanlagen</b>      |         | <b>41</b> |
| Private Erschliessungsanlagen                             | Art. 82 | 41        |
| <b>V Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>                |         | <b>42</b> |
| Vollzug                                                   | Art. 83 | 42        |
| Rechtsmittel                                              | Art. 84 | 42        |
| Inkrafttreten                                             | Art. 85 | 42        |
| <b>Anhang: Begriffe und Messweisen IVHB (Auszug)</b>      |         | <b>43</b> |
| Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)                      | 43      |           |
| Unterniveaubauten (2.5)                                   | 43      |           |
| Vorspringende (3.4) und rückspringende (3.5) Gebäudeteile | 44      |           |
| Gebäudelänge (4.1) und Gebäudebreite (4.2)                | 45      |           |
| Gesamt- und Fassadenhöhe (5.1 / 5.2)                      | 45      |           |



## **I Allgemeines**

### **Geltungsbereich und Zweck**

**Art. 1**

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

### **Regionale Zusammenarbeit**

**Art. 2**

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

### **Boden- und Baulandpolitik**

**Art. 3**

- 1 Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG erfolgt durch Abschluss von Verträgen als Voraussetzung für Neueinzonungen und Umzonungen (vertragliche Überbauungsfristen mit vertraglichem Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde im Falle der Nichteinhaltung der Überbauungsfristen).
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde (Gemeindevorstand) für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.

## Grundlagen

## Art. 4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

## Siedlungsinventar

## Art. 5

- 1 Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- 2 Das Siedlungsinventar bildet die Grundlage für den Erlass von Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekten in den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- 3 Das von der Gemeinde erstellte Siedlungsinventar ist regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

## Behördenorganisation

### 1. Baubehörde

### Art. 6

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 2 Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.
- 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater beiziehen.
- 4 Sie kann Aufgaben von untergeordneter Bedeutung und Entscheidungsbefugnisse über Bauvorhaben von geringer Bedeutung an die Baukommission delegieren.

### 2. Baukommission

### Art. 7

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an.

Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für die Dauer von zwei Jahren gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder anwesend sind.

- 2 Die Baukommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.
- 3 Die Baukommission kann dem Gemeindevorstand zur Vorbereitung wichtiger Bau- und Planungsvorhaben die Wahl weiterer Personen in die Bau- und Planungskommission beantragen.
- 4 Kann sich die Baubehörde dem Antrag der Baukommission nicht anschliessen, so hat sie dies gegenüber der Baukommission zu begründen.

---

### 3. Bauberatung

Art. 8

- 1 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in der Gemeinde Splügen wohnhaft sein und in der Gemeinde während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Die Kosten der Bauberatung gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

## **II Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

---

#### Zuständigkeit

Art. 9

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

## **2. Zonenplan**

### **A. Allgemeines**

#### **Festlegungen**

**Art. 10**

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfkernzone Art. 19
- Dorfzone Art. 20
- Wohnzone Art. 21
- Wohn-/Gewerbezone Art. 22
- Gewerbezone Art. 23
- Tourismuszone A Art. 24
- Tourismuszone B Art. 25
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
- Freihaltezone Art. 35 KRG / 26
- Archäologiezone Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Wildruhezone Art. 27
- Landwirtschaftszone mit besonderer Bewirtschaftung (Trockenstandort) Art. 28

d) Weitere Zonen

- Wintersportzone Art. 39 KRG / 29
- Campingzone Art. 30
- Materialablagerungszone Art. 31
- Forstwirtschaftszone Art. 32
- Gefahrenzone I Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II Art. 38 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG

e) Folgeplanungen

- Arealplanpflicht Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht Art. 51 KRG

f) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
- Baulinie Art. 55 KRG

- 2 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## **B. Bauzonen**

### **a) Regelbauweise**

#### Grundsatz

Art. 11

- 1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
  1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und –breiten sowie der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
  2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- 5 Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

## Hofstattrecht

## Art. 12

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfkernzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Eine Anpassung an die in der betreffenden Zone vorgeschriebene Nutzungsart ist zulässig. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

## Zonenschema

## Art. 13

|          | Zone                                       | Max.<br>Fassaden-<br>höhe<br>(traufseitig)<br>Art. 15<br><br>(m) | Max.<br>Gesamt-<br>höhe<br><br>Art. 15<br><br>(m) | Max.<br>Gebäude-<br>länge /-breite<br><br>Art. 16<br><br>(m) | Min.<br>Aus-<br>nüt-<br>zungs-<br>ziffer <sup>6)</sup><br>Art. 14 | Min.<br>Grenz-<br>abstand |                   | ES <sup>1)</sup>     |
|----------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|
|          |                                            |                                                                  |                                                   |                                                              |                                                                   | Art. 17<br>(m)            |                   |                      |
|          |                                            |                                                                  |                                                   |                                                              |                                                                   | klein                     | gross             |                      |
| DK       | Dorfkernzone                               | Art. 19                                                          |                                                   |                                                              |                                                                   | 2.5                       | 2.5               | III                  |
| D        | Dorfzone                                   | 9.0 (+ z)                                                        | 12.0 (+ z)                                        | 20.0 <sup>5)</sup> / 12.0                                    | 0.6                                                               | 2.5                       | 2.5               | III                  |
| W2       | Wohnzone 2                                 | 6.5 (+ z)                                                        | 10.0 (+ z)                                        | 15.0 <sup>5)</sup> / 12.0                                    | 0.4                                                               | 3.5                       | 7.0               | II                   |
| W3       | Wohnzone 3                                 | 9.5 (+ z)                                                        | 12.5 (+ z)                                        | 25.0 <sup>5)</sup> / 15.0                                    | 0.6                                                               | 4.0                       | 8.0               | II                   |
| WG       | Wohn-/Gewerbezone                          | 9.0 (+ z)                                                        | 12.0 (+ z)                                        | 30.0 / 15.0                                                  | 0.6                                                               | 4.0                       | 6.0               | III                  |
| G        | Gewerbezone                                | 10.0 (+ z)                                                       | 13.0 (+ z)                                        | 60.0 / 20.0                                                  | -                                                                 | 4.0                       | 4.0               | III                  |
| ZöB<br>A | Zone für öffentliche<br>Bauten und Anlagen | - <sup>2)</sup>                                                  | - <sup>2)</sup>                                   | - <sup>2)</sup>                                              | - <sup>2)</sup>                                                   | 2.5 <sup>2)</sup>         | 2.5 <sup>2)</sup> | II/III <sup>4)</sup> |
| TA       | Tourismuszone A                            | 10.0 (+ z)                                                       | 13.0 (+ z)                                        | 40.0 / 20.0 <sup>3)</sup>                                    | 0.8                                                               | 4.0                       | 4.0               | III                  |
| TB       | Tourismuszone B                            | 10.0 (+ z)                                                       | 13.0 (+ z)                                        | 40.0 / 20.0                                                  | 0.8                                                               | 4.0                       | 4.0               | III                  |

- 1) Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
- 2) 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.
- 3) Bei Bauten von öffentlichem Interesse kann die Baubehörde grössere Längen und Breiten bewilligen.
- 4) Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit einer ES III sind im Zonenplan speziell bezeichnet.
- 5) Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt 6.0 m überschritten werden. Die Gebäudebreite ist in jedem Fall einzuhalten.
- 6) Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich nach Art. 37a KRVO.

## Nachweis und Sicherung einer haushälterischen Bodennutzung

## Art. 14

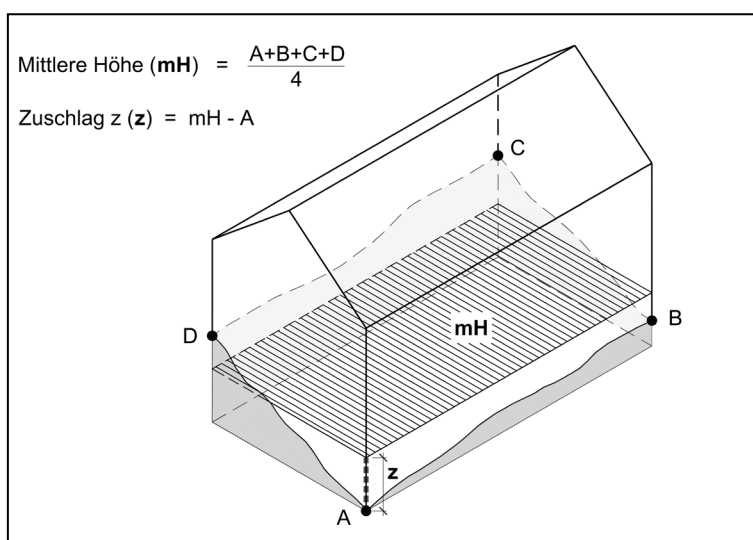
- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzone anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben grundsätzlich mindestens die minimale Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Bei Grundstücken, die in Etappen überbaut werden ist aufzuzeigen, wie diese im Endausbau optimal erschlossen und ausgenützt werden.
- 3 Der Baugesuchsteller hat den Nachweis zu erbringen, wie die Ziele und Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 erfüllt und sichergestellt werden.

- 4 Erfüllt ein Bauvorhaben die Anforderungen an eine häusliche Bodennutzung nicht, trifft die Baubehörde geeignete Massnahmen wie:
  - a. Auflagen in der Baubewilligung (z.B. betreffend Erschliessung oder Nutzung von Restflächen)
  - b. Zurückweisung des Baugesuchs zur Überarbeitung
  - c. Erlass einer Planungszone nach Art. 21 KRG
  - d. Einleitung einer Folgeplanung

## Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Art. 15

- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, bei Flachdachbauten alle Fassaden.
- 3 Bei Abgrabungen gilt für die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain.
- 4 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe der Talfassade um den Zuschlag z. Bei firstständig zum Hang stehenden Gebäuden erhöht sich auch die Gesamthöhe der Talfassade um den Zuschlag z.
- 5 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe aller Hauptgebäudeecken in m. ü. M. und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke. Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 Meter.



- 6 Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

---

#### Gebäudelänge und Gebäudebreite

Art. 16

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge und Gebäudebreite gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge und Breite von Anbauten wird nicht angerechnet.
- 3 Die Länge von unterirdischen Bauten ist frei.

---

#### Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 17

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung sind gebührend zu berücksichtigen. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen Strassen haben alle Gebäude den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten. Wo keine Grenzen bestehen, ist der Grenzabstand vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien.
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

## Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

## Art. 18

- 1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
  1. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.00 m (+ z)
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 36 m<sup>2</sup>
  2. Unterniveaubauten (2.5)
    - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
  3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
    - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5
  4. Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile (3.5)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4 m
    - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
  5. Dachaufbauten (5.2)
    - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion

**b) Zonenvorschriften**

## Dorfkernzone

## Art. 19

- 1 Die Dorfkernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sowie wesentliche Erweiterungen bestehender Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung gut einzufügen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten nach Möglichkeit die Lage der Bauten.
- 3 Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen die Gesamt- und Fassadenhöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden.
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei.
- 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf eine Folgeplanung.

## Dorfzone

Art. 20

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung gut einzufügen und haben die Struktur und Gestaltung der angrenzenden Dorfkernzone zu übernehmen und fortzuführen. Sie haben darüber hinaus die Vorschriften gemäss Zonenschema einzuhalten.

## Wohnzone

Art. 21

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

## Wohn-/Gewerbezone

Art. 22

- 1 Die Wohn-/Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Wohnbauten sind zulässig. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

## Gewerbezone

Art. 23

- 1 Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

## Tourismuszone A

Art. 24

- 1 Die Tourismuszone A ist für touristische Freizeit- und Beförderungsanlagen sowie für Dienstleistungsbetriebe wie Gastgewerbebetriebe, Massenlager, Ladenlokale usw. bestimmt.
- 2 Wohnbauten mit Ausnahme von Wohnunterkünften für den Betriebsinhaber oder das Betriebspersonal sind nicht zulässig.

## Tourismuszone B

Art. 25

- 1 Die Tourismuszone B ist für Bauten und Anlagen für Sport und Erholung wie Fussball-, Tennis-, Eis- und Minigolfplätze bestimmt. Gastgewerbebetriebe sind zulässig.
- 2 Wohnbauten mit Ausnahme von Wohnunterkünften für den Betriebsinhaber oder das Betriebspersonal sind nicht zulässig.

## C. Schutzzonen

### Freihaltezone

Art. 26

- 1 Es gilt Art. 35 KRG. Ergänzend gelten folgende Vorschriften.
- 2 Innerhalb der Bauzone sind einzelne eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuser mit einer Grundfläche von max. 9 m<sup>2</sup>, Treppenanlagen sowie Einfahrten für unterirdische Einstellhallen und Abfallsammelstellen gemäss Generellem Erschliessungsplan zulässig. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.
- 3 Balkone, Lauben, Wintergärten und Freitreppen als Anbauten an bestehende Gebäude dürfen max. 2.0 m in die Freihaltezone hineinragen, sofern diese vollständig innerhalb der Bauzone liegen.

### Wildruhezone

Art. 27

- 1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtskipisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind mit Ausnahme der im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Anlagen im Winter nicht gestattet. Jegliches Befahren oder Begehen mit Skis, Snowboards, Schlitten, Motorschlitten, Schneeschuhen und Ähnliches abseits der markierten Wege und Pisten ist vom 15. Dezember bis 15. April untersagt. Die Baubehörde kann diese Fristen in Abhängigkeit der jeweiligen Schneeverhältnisse um maximal zwei Wochen verlängern bzw. verkürzen.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

- 4 Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zum Schutz und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kommunalen Gesetzes über die Wildruhezonen.
- 5 Die Gemeinde und die am Wintersport interessierten Unternehmungen und Organisationen sorgen für eine wirksame Orientierung der Gäste über die Lage und Bedeutung der Wildruhezonen.

#### Landwirtschaftszone mit besonderer Bewirtschaftung (Trockenstandort) Art. 28

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

### **D. Weitere Zonen**

#### **Tourismus und Freizeit**

##### Wintersportzone

Art. 29

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.
- 2 Die Beschneigung darf frühestens ab 1. November und nur auf dauernd gefrorenem Boden erfolgen.

- 3 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Bei gleichzeitiger Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersportes grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit des gesetzten Schnees erfolgen. Beschneigung oder chemische Präparierung sind nicht zulässig.
- 5 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 6 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 7 Das Verfahren für die Beurteilung und Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen gemäss Abs. 5 sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Abs. 6 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.

---

## Campingzone

## Art. 30

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde genehmigten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes betriebsbereit sind.
- 4 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand auch ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

## **Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung**

### **Materialablagerungszone**

Art. 31

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- 2 Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

### **Forstwirtschaftszone**

Art. 32

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

## **3. Genereller Gestaltungsplan**

### **A. Gestaltungsobjekte**

#### **Wertvolle Bauten und Anlagen**

Art. 33

- 1 Als schützenswerte Gebäude bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Schützenswerte Bauten sind integral zu erhalten. Sie dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Umbauten, die sich für die Modernisierung des Gebäudes als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

- 2 Als erhaltenswerte Gebäude bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Bei erhaltenswerten Bauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen. Bei Erneuerungen und Umbauten ist auf die historische Bausubstanz und Bauweise Rücksicht zu nehmen.
- 3 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 4 Die Liste der durch Bund oder Kanton geschützten Bauten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.
- 5 Wertvolle Bauten und Anlagen sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümer, die ihre Unterhaltungspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen den Pflichtigen aus dem Unterhalt der wertvollen Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht trag- oder zumutbar, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

---

#### Erhaltenswerte Mauern, Pflästerungen

Art. 34

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer instand zu halten.
- 2 Die Baubehörde kann unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern bewilligen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Pflästerungen sind zu erhalten bzw. zu ergänzen. Die Gemeinde kann die Pflästerung von privaten Vorplätzen verlangen, welche direkt an eine gepflästerte öffentliche Fläche angrenzen.

---

#### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 35

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte (wie Hecken und Feldgehölze) sowie Kulturobjekte (wie historische Verkehrswege und

Schalensteine) sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

- 3 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümer, die ihre Unterhaltspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen den Pflichtigen aus dem Unterhalt der wertvollen Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht trag- oder zumutbar, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

---

## Baugestaltungslinien

Art. 36

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

## **4. Genereller Erschliessungsplan**

### Verkehrsanlagen

#### 1. Allgemeines

Art. 37

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen, wie öffentliche Parkplätze und Winterparkplätze fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen ist.

#### 2. Erschliessungsstrassen

Art. 38

- 1 Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

---

### 3. Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 39

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

---

### 4. Langsamverkehr

Art. 40

- 1 Fusswege zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen. Neue Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.
- 3 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss- und Wanderwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwegen bestimmten Wegen.

---

### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 41

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommuni-

nikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.

## **5. Folgeplanungen**

### Folgeplanung

Art. 42

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

### **III Kommunale Bauvorschriften**

#### **1. Formelles Baurecht**

##### **Baubewilligungspflicht**

**Art. 43**

- 1 Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren oder ein Meldeverfahren durchzuführen ist und teilt dies der Bauherrschaft innert 10 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 4 Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO unterstehen dem Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO.
- 5 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen im Bereich von National- und Kantonsstrassen sind auch der zuständigen Bundesstelle bzw. kantonalen Amtsstelle anzuzeigen.
- 6 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 von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

##### **Baugesuch**

**Art. 44**

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, Telefon und den vom beauftragten Werk festgelegten Hausanschlusseinleitungspunkt für die Energieversorgung;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten.
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen gemäss und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung sowie Material, Farbgebung usw.
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;

15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
26. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
27. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).
28. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

---

#### Revers

Art. 45

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

## **2. Sicherheit und Gesundheit**

---

#### Wohnhygiene

Art. 46

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

## Vorkehren bei Bauarbeiten

## Art. 47

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

## Siloballen

## Art. 48

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 3 Standorte von Ballenlagern, welche für länger als 4 Monate pro Jahr eingerichtet resp. betrieben werden, sind bewilligungspflichtig (vgl. Art. 44 BauG).
- 4 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände, Verunstaltungsverbote etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

## **3. Gestaltung**

### Architektur

### Art. 49

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.

### Dächer

### Art. 50

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

- 2 Es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie angelehnte Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 35° zulässig. Dächer haben einen umlaufenden Dachvorsprung aufzuweisen. Im Traufbereich hat der Dachvorsprung inkl. Dachrinne mindestens 8% der Fassadenhöhe aufzuweisen. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der Gewerbezone und der Tourismuszone sowie bei Anbauten ausserhalb der Dorfkernzone dürfen auch andere Dachformen gestattet werden.
- 3 Die Gestaltung der Steildächer hat sich nach den ortsüblichen Materialien, Formen und Farben zu richten. In der Dorfkernzone von Splügen sind Dächer mit ortstypischen Gneisplatten einzudecken. In der Dorfkernzone von Medels sind die Dächer von erhaltenswerten und schützenswerten Gebäuden gemäss Generellem Gestaltungsplan mit ortstypischen Gneisplatten einzudecken. Für die übrigen Dächer in der Dorfkernzone Medels sind nebst ortstypischen Gneisplatten auch andere Materialien in dunkelgrauer Farbe zulässig. In den übrigen Zonen können bei guter Einordnung ins Ortsbild sowie für An- und Kleinbauten, landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten ausnahmsweise auch andere Dachmaterialien gestattet werden.
- 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. In der Dorfkernzone sind Dachaufbauten nur ausnahmsweise zulässig, wenn nachweislich keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraums über die Fassaden besteht. Dacheinschnitte sind in der Dorfkernzone nicht zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten inkl. Quergiebel darf in der Dorfkernzone 1/4, in anderen Zonen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind in Einzelelemente von je max. 1.50 m Breite zu gliedern. Die Gesamtbreite von Dacheinschnitten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Am gleichen Dachflügel dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gleichzeitig in Erscheinung treten.
- 5 Die Glasfläche von einzelnen Dachflächenfenstern darf max. 0.7 m<sup>2</sup> betragen. In der Dorfkernzone sind sie nur mit grösster Zurückhaltung zulässig.

---

## Energieanlagen

## Art. 51

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen haben sich im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde kann für die Einfügung von Energieanlagen in das Orts- und Landschaftsbild Richtlinien erlassen.
- 2 Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei. Solaranlagen in der Dorfkernzone sind nur auf An- und Kleinbauten sowie auf untergeordneten Gebäudeteilen zulässig und unterliegen der obligatorischen Bauberatung. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

- 3 Im Zusammenhang mit der Erstellung von Solaranlagen kann der Gemeindevorstand Abweichungen von der Dachgestaltung und Dachform bewilligen. Der Gemeindevorstand zieht die Bauberatung bei.

---

#### Einfriedungen und Pflanzen

Art. 52

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Gegenüber öffentlichen Strassen haben sie einen Abstand von mindestens 50 cm ab dem Fahrbahnrand einzuhalten.
- 2 Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.

---

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 53

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

---

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 54

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

---

#### Antennen

Art. 55

- 1 Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen. Wird der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne vorgeschrieben, so sind bestehende, nicht mehr erforderliche Antennen zu entfernen.

#### **4. Verkehr**

---

##### Verkehrssicherheit

Art. 56

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

---

##### Zu- und Ausfahrten

Art. 57

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

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

## Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### 1. Pflichtparkplätze

Art. 58

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

### 2 Es sind bereitzustellen bei

- |                            |                                                                                                                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Wohnbauten               | 1 Platz pro Wohnung bis 120 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze sowie bei Mehrfamilienhäusern ein Besucherparkplatz für je drei Wohnungen |
| - Bürobauten/Gewerbebauten | 1 Platz pro 50 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche                                                                                                          |
| - Verkaufslokale           | 1 Platz pro 20 m <sup>2</sup> Ladenfläche                                                                                                              |
| - Pensionen, Hotels        | 1 Platz pro 3 Fremdenbetten                                                                                                                            |
| - Restaurants              | 1 Platz pro 15 m <sup>2</sup> Restaurantfläche (ohne Hotelspeisesäle)                                                                                  |

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die Normen der Vereinigung der schweizerischen Verkehrsfachleute (VSS) hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 2 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.
- 4 Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

### 2. Ersatzabgabe

Art. 59

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und

können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.--. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2010 von 112.2 Punkten (Basis April 2005). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

## **5. Versorgung und Entsorgung**

### Werkleitungen

Art. 60

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

### Abwässer

Art. 61

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

## **6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 62

- 1 Gesteigerte Beanspruchung des öffentlichen Grundes oder von öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über die gesteigerte Beanspruchung hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Bewilligungen für gesteigerte Beanspruchungen und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben Konzessionsverträge gegenüber Dritten.

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 63

- 1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Hausnummern, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

### Campieren

Art. 64

- 1 Das Campieren und das Abstellen von Fahrzeugen zu Aufenthalts- und Übernachtungszwecken sind ausserhalb der Campingzone auf öffentlichem Grund verboten.

## **IV Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

#### Erschliessungsreglemente

Art. 65

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung sowie der Abfallbewirtschaftung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

#### Erschliessungsprogramm

Art. 66

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährlichen Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

---

#### Strassennamen

Art. 67

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind deutsche Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

---

#### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 68

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde. Sie kann Teile davon durch Vertrag an Dritte übertragen.
- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## **3. Ausführung**

---

#### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 69

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.

- 3 Werden Erschliessungsanlagen nicht innerhalb der im Erschliessungsprogramm festgelegten Fristen erstellt, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

---

#### Private Erschliessungsanlagen

Art. 70

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

### **4. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

#### Öffentliche Erschliessungsanlagen

---

##### 1. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 71

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

---

##### 2. Schneeräumung

Art. 72

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

## Private Erschliessungsanlagen

### 1. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 73

- 1 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 2 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

### 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 74

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

### 3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 75

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- 2 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

## **5. Finanzierung Öffentliche Erschliessungsanlagen**

### Einmalige Abgaben

#### 1. Wasseranschlussgebühren

Art. 76

- 1 Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Wasseranschlussgebühr zu bezahlen. Bei nachträglichen baulichen Veränderungen ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Die Wasseranschlussgebühr wird in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung erhoben. Massgeblich ist der indexierte Neuwert gemäss letzter amtlicher Schätzung im Zeitpunkt der Fälligkeit.
- 3 Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20%, ist eine Nachzahlung zu leisten. Diese wird auf dem diesen Satz übersteigenden Mehrwert erhoben.
- 4 Der Gebührenansatz wird in einem separaten Tarif zum Wasserreglement festgelegt. Die Wasseranschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Wasserreglementes veranlagt und bezogen.

#### 2. Abwasseranschlussgebühren

Art. 77

- 1 Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Abwasseranschlussgebühr zu bezahlen. Bei nachträglichen baulichen Veränderungen ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Die Abwasseranschlussgebühr wird in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung erhoben. Massgeblich ist der indexierte Neuwert gemäss letzter amtlicher Schätzung im Zeitpunkt der Fälligkeit.
- 3 Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20%, ist eine Nachzahlung zu leisten. Diese wird auf dem diesen Satz übersteigenden Mehrwert erhoben.
- 4 Der Gebührenansatz wird in einem separaten Tarif zum Abwasserreglement festgelegt. Die Abwasseranschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Abwasserreglementes veranlagt und bezogen.

#### 3. Besondere Anschlussgebühren

Art. 78

- 1 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Versorgungsanlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben.

- 2 Müssen öffentliche Versorgungsanlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaurkosten erhoben.
- 3 Die Gebührenansätze für besondere Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss festgesetzt. Im Übrigen gelten für die besonderen Anschlussgebühren sinngemäss die Vorschriften über die Wasser- bzw. Abwasseranschlussgebühren.

#### Wiederkehrende Abgaben

---

##### 1. Wassertaxen Art. 79

---

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Wassertaxen, bestehend aus einer Grundgebühr und einer Verbrauchsgebühr erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Wassertaxen und die Miete für die Wasserzähler werden im Wasserreglement und dem zugehörigen Tarif festgelegt. Massgeblich ist der indexierte Neuwert gemäss letzter amtlicher Schätzung im Zeitpunkt der Fälligkeit.
- 3 Die Wassertaxen und die Zählermieten werden nach den Vorschriften des Wasserreglementes veranlagt und bezogen.

---

##### 2. Abwassertaxen Art. 80

---

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Abwassertaxen, bestehend aus einer Grundgebühr und einer Verbrauchsgebühr erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Abwassertaxen werden im Abwasserreglement und dem zugehörigen Tarif festgelegt. Massgeblich ist der indexierte Neuwert gemäss letzter amtlicher Schätzung im Zeitpunkt der Fälligkeit.
- 3 Die Abwassertaxen sowie allfällige Zählermieten werden nach den Vorschriften des Abwasserreglementes veranlagt und bezogen.

---

##### 3. Abfallgebühren Art. 81

---

- 1 Diese setzen sich zusammen aus einer jährlich wiederkehrenden Grundgebühr und einer Mengengebühr (Gebinde- bzw. Sack- und Containergebühren, usw.).

- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Abfallgesetz und in einem separaten Tarif festgelegt. Massgeblich ist der indexierte Neuwert gemäss letzter amtlicher Schätzung im Zeitpunkt der Fälligkeit.
- 3 Die Abfallgebühren werden nach den Vorschriften des Abfallgesetzes verlangt und bezogen.

## **6. Finanzierung Private Erschliessungsanlagen**

### Private Erschliessungsanlagen

Art. 82

- 1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- 3 Werden Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.

## **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

### **Vollzug**

**Art. 83**

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

### **Rechtsmittel**

**Art. 84**

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

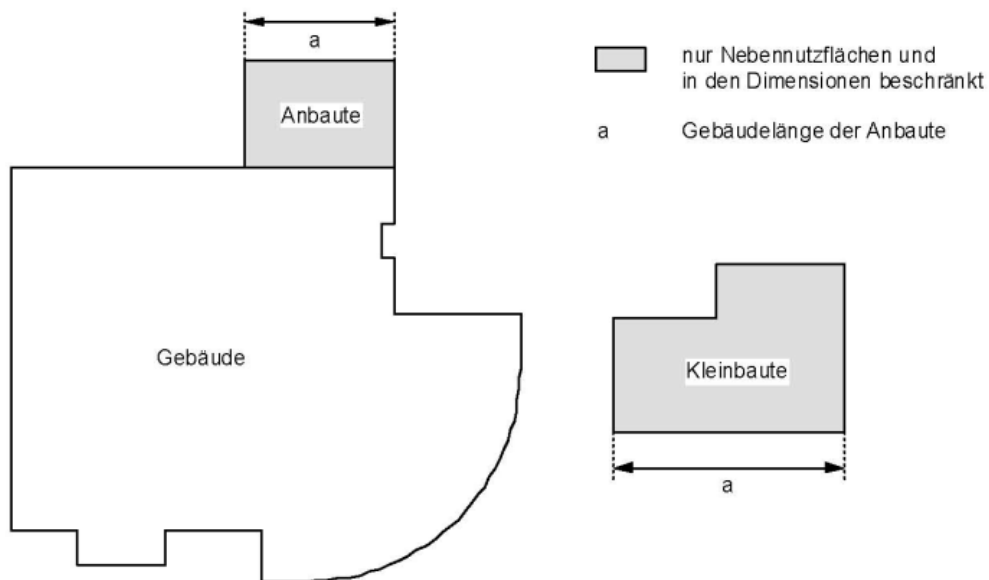
### **Inkrafttreten**

**Art. 85**

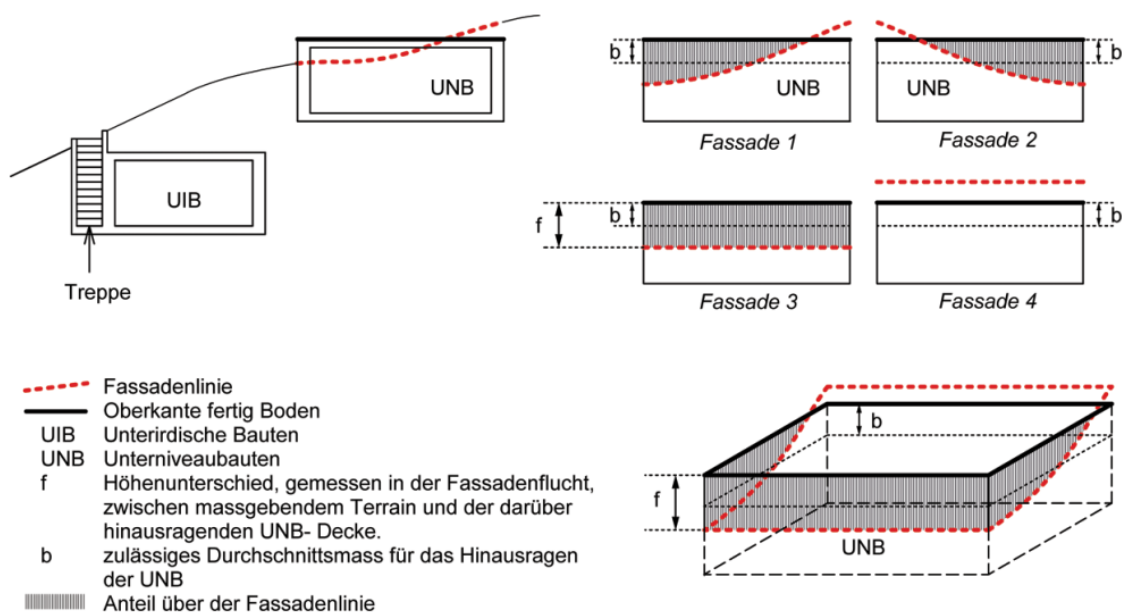
- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz Splügen vom 18. Juni 2004 (von der Regierung genehmigt am 5. Dezember 2005, RB Nr. 1452) und das Baugesetz Medels i.Rh. vom 21. Februar 1989 (von der Regierung genehmigt am 26. Juni 1989, RB Nr. 1665) sowie die Bestimmungen betreffend Erst- und Zweitwohnungen vom 10. November 2011 (von der Regierung genehmigt am 16. April 2012, RB Nr. 355), als aufgehoben.

## Anhang: Begriffe und Messweisen IVHB (Auszug)

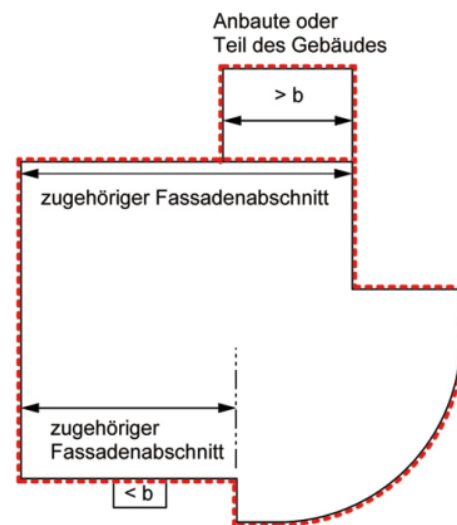
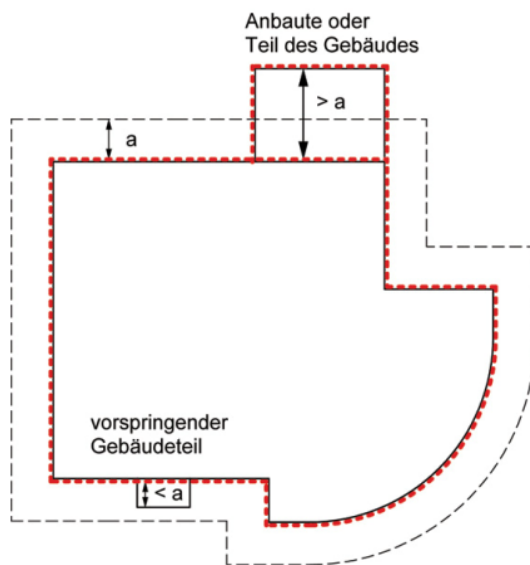
### Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)



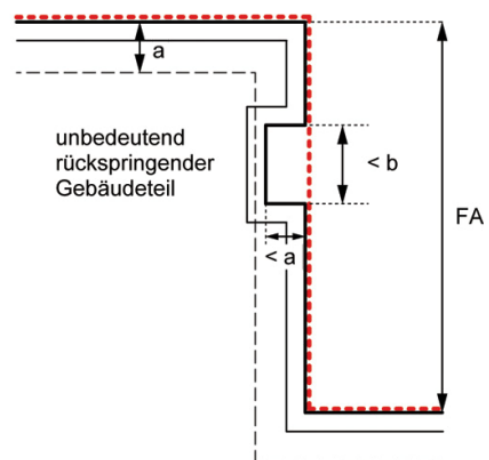
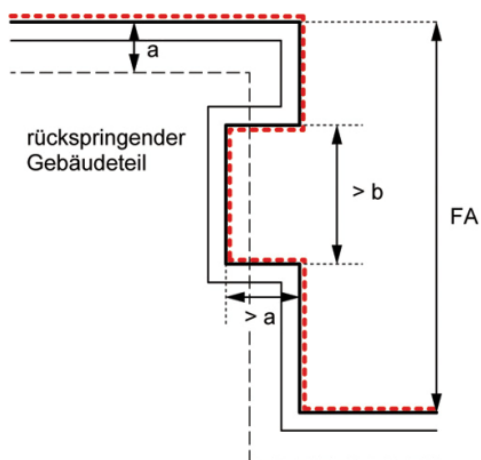
### Unterniveaubauten (2.5)



## Vorspringende (3.4) und rückspringende (3.5) Gebäudeteile

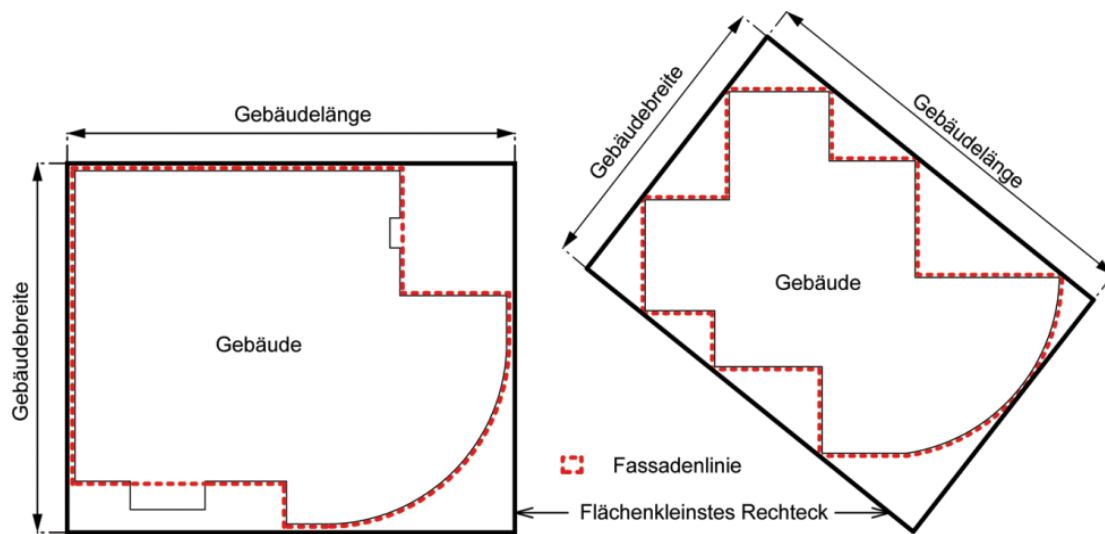


- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile  
b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile  
--- projizierte Fassadenlinie



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen  
b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen  
FA zugehöriger Fassadenabschnitt  
--- Fassade  
--- Fassadenlinie

## Gebäudelänge (4.1) und Gebäudebreite (4.2)



## Gesamt- und Fassadenhöhe (5.1 / 5.2)

