



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Surses**

# Baugesetz

## Cunter

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2012  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 58 vom 28. Januar 2014

Letzte Änderung:  
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juli 2020  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 135 vom 9. Februar 2021

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                               |           |           |
|------------|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>Allgemeines</b>                            |           | <b>6</b>  |
|            | Geltungsbereich und Zweck                     | Art. (1)  | 6         |
|            | Regionale Zusammenarbeit                      | Art. (2)  | 6         |
|            | Boden- und Baulandpolitik                     | Art. (3)  | 6         |
|            | <b>Behördenorganisation</b>                   |           | <b>6</b>  |
|            | 1. Baubehörde                                 | Art. (4)  | 6         |
|            | 2. Baukommission                              | Art. (5)  | 7         |
|            | 3. Bauberatung                                | Art. (6)  | 7         |
| <b>II</b>  | <b>Richtplanung</b>                           |           | <b>7</b>  |
|            | Kommunaler Richtplan                          | Art. (7)  | 7         |
| <b>III</b> | <b>Grundordnung</b>                           |           | <b>8</b>  |
| <b>1.</b>  | <b>Allgemeines</b>                            |           | <b>8</b>  |
|            | Zuständigkeit                                 | Art. (8)  | 8         |
| <b>2.</b>  | <b>Zonenplan</b>                              |           | <b>8</b>  |
| <b>A.</b>  | <b>Allgemeines</b>                            |           | <b>8</b>  |
|            | Festlegungen                                  | Art. (9)  | 8         |
| <b>B.</b>  | <b>Bauzonen</b>                               |           | <b>9</b>  |
| <b>a)</b>  | <b>Regelbauweise</b>                          |           | <b>9</b>  |
|            | Grundsatz                                     | Art. (10) | 9         |
|            | Hofstattrecht                                 | Art. (11) | 10        |
|            | Zonenschema                                   | Art. (12) | 10        |
|            | Ausnützungsziffer                             | Art. (13) | 11        |
|            | Nutzungsübertragung                           | Art. (14) | 11        |
|            | Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5)               | Art. (15) | 11        |
|            | Gebäudelänge und Gebäudebreite                | Art. (16) | 12        |
|            | Grenz- und Gebäudeabstand                     | Art. (17) | 12        |
|            | Masse gemäss IVHB                             | Art. (18) | 12        |
| <b>b)</b>  | <b>Zonenvorschriften</b>                      |           | <b>13</b> |
|            | <b>Wohnbauzonen</b>                           | 13        |           |
|            | Kernzone                                      | Art. (19) | 13        |
|            | Wohnzone                                      | Art. (20) | 13        |
|            | <b>Gewerbe- und Industriezonen</b>            | 13        |           |
|            | Gewerbezone                                   | Art. (21) | 13        |
|            | <b>Zonen für besondere bauliche Nutzungen</b> | 13        |           |
|            | Erhaltungszone                                | Art. (22) | 13        |
| <b>D.</b>  | <b>Schutzzonen</b>                            |           | <b>14</b> |
|            | Wildruhezone                                  | Art. (23) | 14        |
|            | Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten | Art. (24) | 14        |
|            | Trockenstandortszone                          | Art. (25) | 15        |
| <b>E.</b>  | <b>Weitere Zonen</b>                          |           | <b>15</b> |

|                                                                     |            |           |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Kompostierzone                                                      | Art. (26)  | 15        |
| Materialablagerungszone (Deponie Typ A)                             | Art. (26a) | 15        |
| <b>3. Genereller Gestaltungsplan</b>                                |            | <b>16</b> |
| <b>A. Allgemeines</b>                                               |            | <b>16</b> |
| Festlegungen                                                        | Art. (27)  | 16        |
| <b>B. Gestaltungsobjekte</b>                                        |            | <b>16</b> |
| Wertvolle Gebäude und Anlagen                                       | Art. (28)  | 16        |
| <b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>                             |            | <b>16</b> |
| <b>A. Allgemeines</b>                                               |            | <b>16</b> |
| Festlegungen                                                        | Art. (29)  | 16        |
| <b>B. Erschliessungsanlagen</b>                                     |            | <b>17</b> |
| <b>Verkehrsanlagen</b>                                              | 17         |           |
| 1. Allgemeines                                                      | Art. (30)  | 17        |
| 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen                               | Art. (31)  | 17        |
| 3. Fuss- und Wanderwege                                             | Art. (32)  | 18        |
| 4. Wirtschaftswege                                                  | Art. (33)  | 18        |
| 5. Öffentliche Parkieranlagen                                       | Art. (34)  | 18        |
| <b>Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b>                          | 18         |           |
| Versorgungs- und Entsorgungsanlagen                                 | Art. (35)  | 18        |
| <b>5. Folgeplanungen</b>                                            |            | <b>18</b> |
| Folgeplanung                                                        | Art. (36)  | 18        |
| <b>IV. Kommunale Bauvorschriften</b>                                |            | <b>19</b> |
| <b>1. Bauvoraussetzungen</b>                                        |            | <b>19</b> |
| <b>Baubewilligung</b>                                               | 19         |           |
| 1. Anzeigepflicht                                                   | Art. (37)  | 19        |
| 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens | Art. (38)  | 19        |
| 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens                     | Art. (39)  | 19        |
| Baugesuch                                                           | Art. (40)  | 20        |
| Revers                                                              | Art. (41)  | 22        |
| <b>2. Wohnförderung</b>                                             |            | 22        |
| Nebenräume                                                          | Art. (42)  | 22        |
| <b>3. Sicherheit und Gesundheit</b>                                 |            | 22        |
| Vorkehren bei Bauarbeiten                                           | Art. (43)  | 22        |
| <b>4. Gestaltung</b>                                                |            | 23        |
| Dächer                                                              | Art. (44)  | 23        |
| Energieanlagen                                                      | Art. (45)  | 23        |
| Einfriedungen und Pflanzen                                          | Art. (46)  | 23        |
| Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern                         | Art. (47)  | 23        |
| Reklamen und Hinweistafeln                                          | Art. (48)  | 24        |
| Antennen                                                            | Art. (49)  | 24        |
| <b>5. Verkehr</b>                                                   |            | 24        |

|                                                         |           |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Verkehrssicherheit                                      | Art. (50) | 24        |
| Zu- und Ausfahrten                                      | Art. (51) | 24        |
| <b>Abstellplätze für Motorfahrzeuge</b>                 | 25        |           |
| 1. Pflichtparkplätze                                    | Art. (52) | 25        |
| 2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze                   | Art. (53) | 25        |
| <b>6. Versorgung und Entsorgung</b>                     |           | 26        |
| Werkleitungen                                           | Art. (54) | 26        |
| Abwässer                                                | Art. (55) | 26        |
| Kompostierungsanlagen                                   | Art. (56) | 26        |
| <b>7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>  |           | 26        |
| Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums           | Art. (57) | 26        |
| Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke      | Art. (58) | 27        |
| <b>V. Erschliessungsordnung</b>                         |           | <b>27</b> |
| <b>1. Allgemeines</b>                                   |           | 27        |
| Erschliessungsreglemente                                | Art. (59) | 27        |
| Erschliessungsprogramm                                  | Art. (60) | 27        |
| Strassennamen                                           | Art. (61) | 28        |
| <b>2. Projektierung und Bewilligung</b>                 |           | 28        |
| Generelle Projekte und Bauprojekte                      | Art. (62) | 28        |
| <b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b> |           | 28        |
| <b>Öffentliche Erschliessungsanlagen</b>                | 28        |           |
| 1. Ausführung                                           | Art. (63) | 28        |
| 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung                    | Art. (64) | 29        |
| 3. Schneeräumung                                        | Art. (65) | 29        |
| <b>Private Erschliessungsanlagen</b>                    | 29        |           |
| 1. Allgemeines                                          | Art. (66) | 29        |
| 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung   | Art. (67) | 29        |
| 3. Übernahme durch die Gemeinde                         | Art. (68) | 30        |
| <b>Sanierung</b>                                        | 30        |           |
| 1. Sanierungsplanungen                                  | Art. (69) | 30        |
| <b>VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>             |           | <b>31</b> |
| Vollzug                                                 | Art. (70) | 31        |
| Rechtsmittel                                            | Art. (71) | 31        |
| Gesetzessprache                                         | Art. (72) | 31        |
| Inkrafttreten                                           | Art. (73) | 31        |

## **Anhang**

0      Abkürzungsverzeichnis

### **Beilage (liegt als separate Dokumentation vor)**

- I      Skizzen aus dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- II     Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- III    Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- IV    Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen
- V     Stichwortverzeichnis

- (1)    Die Nummern in Klammern verweise auf die entsprechenden Ziffern der IVHB im Anhang I

## **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.
- 3 Personen-, Funktions- oder Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter.

### 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.

### Boden- und Baulandpolitik

Art. (3)

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Die Gemeinde regelt die Abgabe von Grundstücken der Gemeinde zu Wohnzwecken im Baurecht im entsprechenden Reglement.
- 3 Als Hauptwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.

## **Behördenorganisation**

### 1. Baubehörde

Art. (4)

1. Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.

## 2. Baukommission

Art. (5)

- 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 von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn 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.
- 3 Sind wichtige Bau- und Planungsvorhaben vorzubereiten, kann die Baukommission vom Gemeindevorstand auf Antrag der Baubehörde durch die Wahl weiterer Personen ergänzt werden.

## 3. Bauberatung

Art. (6)

- 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 Der Begriff Gestaltungsberatung gemäss KRG entspricht der Bauberatung gemäss diesem Gesetz.

# II Richtplanung

## Kommunaler Richtplan

Art. (7)

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

### III Grundordnung

#### 1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. (8)

---

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

#### 2. Zonenplan

##### A. Allgemeines

Festlegungen Art. (9)

---

- 1 Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

*a) Bauzonen*

- |                                                       |                |             |
|-------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| - Kernzone                                            | Art. (19) BauG |             |
| - Wohnzone                                            | Art. 20 BauG   |             |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) |                | Art. 28 KRG |
| - Gewerbezone                                         | Art. 21 BauG   |             |
| - Erhaltungszone                                      | Art. 22 BauG   | Art. 31 KRG |

*b) Landwirtschaftszonen*

- |                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| - Landwirtschaftszone (ES III) | Art. 32 KRG |
|--------------------------------|-------------|

*c) Schutzzonen*

- |                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| - Naturschutzzone                  | Art. 33 KRG  |
| - Landschaftsschutzzone            | Art. 34 KRG  |
| - Freihaltezone                    | Art. 35 KRG  |
| - Archäologiezone                  | Art. 36 KRG  |
| - Archäologische Schutzzone        | Art. 36 KRG  |
| - Grundwasser- und Quellschutzzone | Art. 37 KRG  |
| - Gefahrenzone 1                   | Art. 38 KRG  |
| - Gefahrenzone 2                   | Art. 38 KRG  |
| - Wildruhezone                     | Art. 23 BauG |

- Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten Art. 24 BauG
- Trockenstandortszone Art. 25 BauG

*d) Weitere Zonen*

- Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III), Gewässer Art. 41 KRG
- Kompostierzone Art. 26 BauG

*e) Folgeplanung*

Art. 36 BauG

- Arealplan Art. 46 KRG
- Quartierplan Art. 51 KRG

*f) Weitere Festlegungen*

- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## **B. Bauzonen**

### **a) Regelbauweise**

#### **Grundsatz**

Art. (10)

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang I zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 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. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (5) dürfen um max. 15%, die Ausnützungsziffer um max. 10% erhöht werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

## Hofstattrecht

Art. (11)

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, ganz oder teilweise abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau gleichzeitig mit dem Abbruchgesuch bei freiwilligem Abbruch bzw. innert drei Jahren nach Zerstörung durch höhere Gewalt eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den Geometer oder durch ein geeignetes Fachbüro planerisch festgehalten wurden. Die Aufnahmepläne sind mit dem Baugesuch einzureichen und bei der Gemeinde zu deponieren.
- 4 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

## Zonenschema

Art. (12)

| Art.<br>BauG | Zone                                                  | Abkürzung | AZ<br>Art. 13         | Fassadenhöhe <sup>1)</sup><br>Art. 15 | Gesamthöhe <sup>2)</sup><br>Art. 15 | Gebäudelänge<br>Art. 16 | ES<br><sup>4)</sup> |
|--------------|-------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| 19           | Kernzone                                              | K         | - / 0.8 <sup>5)</sup> | 12.00 m + z m                         | 10.50 m + z m                       | 20.00 m                 | III                 |
| 20           | Wohnzone 2                                            | W2        | 0.45                  | 10.20 m + z m                         | 8.50 m + z m                        | 18.00 m                 | II                  |
| 20           | Wohnzone 3                                            | W3        | 0.60                  | 12.00 m + z m                         | 10.00 m + z m                       | 20.00 m                 | II                  |
| 20           | Wohnzone 4                                            | W4        | 0.70                  | 15.00 m + z m                         | 14.00 m + z m                       | 30.00 m                 | II                  |
| 21           | Gewerbezone                                           | G         | 1.00                  | 14.00 m + z m                         | 10.00 m + z m                       | 40.00 m                 | III                 |
| 28 KRG       | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <sup>3)</sup> | ZöBA      | -                     | nach Bedarf                           |                                     |                         | II/III              |

Bemerkungen zum Zonenschema:

- 1) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag  $z = 3$  m.
- 2) Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag 3 m.
- 3) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften
- 4) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- 5) In der Kernzone gilt für nicht überbaute Parzellen oder Parzellenteile eine Ausnutzungsziffer von 0.8. Bei bereits überbauten Parzellen oder Parzellenteilen ist keine Ausnutzungsziffer einzuhalten.

#### Ausnutzungsziffer

Art. (13)

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnutzungsziffer AZ (B 8.5), Art. 37a KRVO
- 2 Für gemeinschaftlich genutzte Nutzflächen in unterirdischen Bauten (2.4), in in Unterniveaubauten (2.5) und Untergeschossen (6.2), wie Autoeinstellhallen, Werk-, Wellness- und Saunaräume, wird ein Bonus von maximal 10 % auf die AZ bewilligt.
- 3 Wird die zulässige Ausnutzungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als 50 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbliebene Ausnutzungsziffer auf der unbebauten Grundstückfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

#### Nutzungsübertragung

Art. (14)

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

#### Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5)

Art. (15)

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäudelänge um insgesamt 6.0 m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss KRG sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
  1. Kleinbauten (2.2)
    - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 5.0 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40.0 m<sup>2</sup>
  2. Anbauten (2.3)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 5.0 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40.0 m<sup>2</sup>
  3. Unterniveaubauten (2.5)
    - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
  4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.0 m

- maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes:  $\frac{1}{2}$
- 5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
  - maximal zulässiges Mass: 1.5 m
- 6. Untergeschosse (6.2)
  - maximal zulässiges Durchschnitmass b über der Fassadenlinie: 1.5 m

## **b) Zonenvorschriften**

### **Wohnbauzonen**

#### **Kernzone** Art. (19)

- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzu-fügen.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedin-gungen. Die Baubehörde kann die Bauberatung beiziehen.

#### **Wohnzone** Art. (20)

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, so-fern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Um-welt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

### **Gewerbe- und Industriezonen**

#### **Gewerbezone** Art. (21)

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Arbeiterunterkünfte sind zulässig.

### **Zonen für besondere bauliche Nutzungen**

#### **Erhaltungszone** Art. (22)

- 1 In der Erhaltungszone ist der Wiederaufbau nach Abbruch nur im Hofstattrecht nach Art. 11 Baugesetz zulässig. Neue Bauteile haben in Bezug auf Form, Konstruktion, Mate-

rial und Farbe der herkömmlichen Bauart zu entsprechen, d.h. Grundmauern verputzt oder roh, übrige Wände mit dunklem Holz. Die Fenstergrösse darf maximal 1.2 m in der Breite und 0.8 m in der Höhe betragen. Bei Neueindeckungen sind Ziegel oder mattes Blech zu verwenden.

- 2 Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen und Abzäunungen mit Ausnahme von mobilen Weidezäunen während der Weidezeit sind nicht zulässig.
- 3 Der Gemeinde dürfen aus dem Neu- oder Umbau und der späteren Benützung der Bauten keine Infrastrukturkosten erwachsen.

## **D. Schutzzonen**

### Wildruhezone

Art. (23)

- 1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtpisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.
- 3 Das Weitere regelt das „Gesetz betreffend Wildruhezone“ der Gemeinde Cunter.

### Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten

Art. (24)

- 1 Die Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten umfasst eine oder mehrere nahe beieinander liegende Trockenwiesen und –weiden. Sie enthält zusätzlich weitere Lebensräume von hohem ökologischem Wert und grossem ökologischem Aufwertungspotenzial.
- 2 Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und –weiden soll erhalten oder verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen naturnahen Lebensräume und die ökologische Vernetzung sollen gefördert werden.
- 3 Innerhalb der Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten sind Bauten und Anlagen für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen unter Schonung der landschaftlichen und ökologischen Werte zulässig. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und –weiden, naturnahe Lebensräume oder die ökologische Vernetzung beeinträchtigt, sind innerhalb der Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Die Trockenwiesen und –weiden innerhalb einer Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.
- 5 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschafter abgeschlossen.

- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

## **E. Weitere Zonen**

- 1 Die Kompostierzone dient der Lagerung von organisch abbaubaren Abfällen aus Haushalt, Garten und Gewerbebetrieben. Die Lagerung von Abfällen aus der Landwirtschaft ist nicht gestattet.
- 2 Die Kompostierung erfolgt gemäss Anweisung der Baubehörde.

- 1 Die Materialablagerungszone (Deponie Typ A gemäss Abfallverordnung) umfasst Flächen, die für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub: Ausbruch- und Abraummateriel, Kieswaschschlamm oder Geschiebe aus Geschiebesammlern bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden. Sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt und werden im Baugesuch geregelt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abraummateriel, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 135 vom 9. Februar 2021

### 3. Genereller Gestaltungsplan

#### A. Allgemeines

Festlegungen Art. (27)

---

Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

a) *Gestaltungsobjekte*

- |                                 |              |             |
|---------------------------------|--------------|-------------|
| - Wertvolle Gebäude und Anlagen | Art. 28 BauG |             |
| - Geschützte Kulturobjekte      |              | Art. 44 KRG |
| - Geschützte Naturobjekte       |              | Art. 44 KRG |

#### B. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Gebäude und Anlagen Art. (28)

---

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Bauberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Geschützte Objekte dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.
- 3 Zu erhaltende Objekte dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.

### 4. Genereller Erschliessungsplan

#### A. Allgemeines

Festlegungen Art. (29)

---

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

a) *Erschliessungsanlagen*

- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| - Verkehrsanlagen | Art. 31 – 35 BauG |
|-------------------|-------------------|

- Kantonsstrassen
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

kant. Strassengesetz  
Art. 35 BauG

*b) Weitere Festlegungen*

- Baulinien (7.3)

Art. 55 KRG

- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.

## **B. Erschliessungsanlagen**

### **Verkehrsanlagen**

#### **1. Allgemeines**

Art. (30)

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und 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, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

#### **2. Sammel- und Erschliessungsstrassen**

Art. (31)

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

### 3. Fuss- und Wanderwege

Art. (32)

- 1 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde kann Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen erlassen.

### 4. Wirtschaftswege

Art. (33)

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

### 5. Öffentliche Parkieranlagen

Art. (34)

- 1 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze eine Benützungsordnung.

## **Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. (35)

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## **5. Folgeplanungen**

### Folgeplanung

Art. (36)

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck 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 Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

#### **IV. Kommunale Bauvorschriften**

##### **1. Bauvoraussetzungen**

##### **Baubewilligung**

###### **1. Anzeigepflicht Art. (37)**

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

###### **2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens Art. (38)**

- 1 Die baubewilligungsfreien Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO werden einer Baubewilligungspflicht unterstellt.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

###### **3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. (39)**

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 39 (Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahren ) innert 20 Tagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.

- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

---

## Baugesuch

Art. (40)

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei geschützten und zu erhaltenden Objekten sowie bei Gebäuden in Erhaltungszonen;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
  5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen;
  6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;
  7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
  8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
  10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; für historisch 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 der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT<sup>2</sup>-Bericht 476 und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
19. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung (NIS) verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
21. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung des Amts für Natur und Umwelt);
22. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular (Cunter: gemäss BAG geringes Radonrisiko);
23. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift des Grundeigentümers. Bei Bauvorhaben von Stoekeigentümergeinschaften (STWEG) ist das Protokoll der beschlussfassenden STWEG-Versammlung beizulegen.

---

<sup>2</sup> FAT: Forschungsanstalt Tänikon (heute: Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART)

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

---

#### Revers

Art. (41)

- 1 Werden Gebäude und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen 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. Wohnförderung**

---

#### Nebenräume

Art. (42)

- 1 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen (Anhang IVHB) sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

## **3. Sicherheit und Gesundheit**

---

#### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. (43)

- 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 wenige Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern 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. Die lokalen Feiertage sind zu respektieren. 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.

## 4. Gestaltung

### Dächer

Art. (44)

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es sind nur Steildächer zulässig. Für Anbauten und Kleinbauten sind Pult- und Flachdächer erlaubt. Die Neigung von Pultdächern richtet sich in der Regel nach der Dachneigung des Hauptbaus.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Dachlänge nicht übersteigen, gemessen beim Schnittpunkt Unterkant Dachaufbau oder –einschnitt mit der Dachhaut.
- 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Dachhöhe ausmachen. Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen. Kombinationen von Dacheinschnitten mit Dachaufbauten sind nicht zulässig.

### Energieanlagen

Art. (45)

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

### Einfriedungen und Pflanzen

Art. (46)

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. (47)

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 1.5 m unter resp. über der Fassadenlinie (3.2) liegen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.

- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

---

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. (48)

Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in der Regel in Romanisch zu beschriften.

---

#### Antennen

Art. (49)

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

### **5. Verkehr**

---

#### Verkehrssicherheit

Art. (50)

- 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 Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

---

#### Zu- und Ausfahrten

Art. (51)

- 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 15% 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 der Kernzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

## **Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

### **1. Pflichtparkplätze**

Art. (52)

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
  - Wohngebäude 1 Platz pro Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche darüber 2 Plätze  
Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 3 Wohnungen ein Besucherabstellplatz zu erstellen
  - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
  - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 Für Gebäude mit mehr als 8 Wohneinheiten und für Hotels sind mind. die Hälfte der Parkplätze unterirdisch (2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen.
- 4 Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

### **2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze**

Art. (53)

- 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. 10'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2008 von 110.5 Punkten (Basis 1. April 2005 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

## **6. Versorgung und Entsorgung**

### Werkleitungen

Art. (54)

- 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 entschädigungslos zu dulden.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

### Abwässer

Art. (55)

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

### Kompostierungsanlagen

Art. (56)

- 1 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen.

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

### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. (57)

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

---

#### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. (58)

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

### **V. Erschliessungsordnung**

#### **1. Allgemeines**

---

#### Erschliessungsreglemente

Art. (59)

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 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. (60)

- 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. (61)

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

---

#### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. (62)

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## **3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

### **Öffentliche Erschliessungsanlagen**

---

#### 1. Ausführung

Art. (63)

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben

besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.

## 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. (64)

- 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.

## 3. Schneeeräumung

Art. (65)

- 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 Schneeeräumung den Schnee unter möglichster 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 oder instandgestellt.

## **Private Erschliessungsanlagen**

### 1. Allgemeines

Art. (66)

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeeräumung 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. Den Privaten ist es untersagt, Schnee auf öffentlichem Grund abzulagern.

### 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. (67)

- 1 Die Baubehörde kann die 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 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. (68)

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.
- 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.

## Sanierung

### 1. Sanierungsplanungen

Art. (69)

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

## **VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

### Vollzug

Art. (70)

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

### Rechtsmittel

Art. (71)

- 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.

### Gesetzessprache

Art. (72)

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in deutscher und romanische) Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte deutsche Fassung.

### Inkrafttreten

Art. (73)

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 27. Dezember 1990, als aufgehoben.

|       |                                                                                                |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.T.  | alte Teilung (basierend auf 360°)                                                              |
| aGF   | anrechenbare Geschossfläche                                                                    |
| aGSF  | anrechenbare Grundstücksfläche                                                                 |
| ART   | Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon                                                 |
| Art.  | Artikel                                                                                        |
| AZ    | Ausnützungsziffer                                                                              |
| BauG  | Baugesetz                                                                                      |
| ES    | Lärmempfindlichkeitsstufe                                                                      |
| etc.  | et cetera                                                                                      |
| FAT   | Forschungsanstalt Tänikon (Bericht heute: Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon, ART) |
| HNZ   | Hauptnutzfläche                                                                                |
| IVHB  | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe                            |
| KF    | Konstruktionsfläche                                                                            |
| KRG   | Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden                                                   |
| KRVO  | Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden                                               |
| m     | Meter                                                                                          |
| MBauG | Musterbaugesetz                                                                                |
| NIS   | Nichtionisierende Strahlung                                                                    |
| NISV  | Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung              |
| Nr.   | Nummer                                                                                         |
| RPG   | Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz                                          |
| RPV   | Raumplanungsverordnung des Bundes                                                              |
| SIA   | Schweizer Ingenieur- und Architektenverein                                                     |
| STWEG | Stocheigentümergeinschaften                                                                    |
| VF    | Verkehrsfläche                                                                                 |