



Kanton Graubünden Gemeinde Fläsch

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. November 2008
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 466 vom 12. Mai 2009

Letzte Änderung:
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 339 vom 19. April 2022

Vorwort

Seit in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts gesamtschweizerisch die ersten Grundlagen für die heutigen Baugesetze geschaffen wurden, hat sich das Landschaftsbild zahlreicher ländlicher Regionen grundlegend verändert.

Dabei konnten vielerorts die Hoffnungen und Erwartungen, die in die damaligen - und bis heute fast unverändert gebliebenen Bauvorschriften gesetzt wurden, nicht erfüllt werden.

Viele bislang landschaftlich intakt gebliebene Gebiete, oft noch landwirtschaftlich, kleingewerblich und von lebendigen Dorfgemeinschaften geprägt, sind durch gute verkehrstechnische Erschliessung in das Einzugsgebiet der Städteneetze geraten. Durch eine globalisierte Einfamilienhausarchitektur von Planern und Generalunternehmern, gefördert von der Nachfrage der Pendler und unterstützt durch die Wirtschaftskraft der Zentren, droht diesen Dörfern immer mehr die schleichende, ortsbildfremde Verstädterung.

Das vorliegende Baugesetz der Gemeinde Fläsch wurde als Folge der oben genannten Erkenntnisse im Jahr 2007 neu konzipiert. Es ist das Resultat aus den Zielen des Leitbildes Fläsch von 2004, dem Ortsbildinventar von 2005 und einem Forschungs- und Entwicklungsprojekt der Hochschule HTW Chur in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden und dem Bündner Heimatschutz.

Grundgedanke bei der Neukonzipierung war die Erkenntnis, dass architektonische Qualität, Sensibilität im Umgang mit historischer Bausubstanz und ortsbildgerechte Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen – Werte, die sich in einem zunehmend globalisierten Umfeld immer mehr als Marktvorteil herauskristallisieren – mit Mass- und Bauvorschriften alleine nicht zu erreichen sind.

Eine wesentlich höhere Bedeutung zur Erreichung dieser Ziele kommt dem *Projektentstehungs-* und *Bewilligungsprozess* zu. Dieser ist in Fläsch zweiteilig: Eine fest geregelte Bauberatung ist dem formellen Bewilligungsverfahren vorgeschaltet. Sie hat zum Ziel, vertrauten Lebensraum zu wahren und zu entwickeln sowie die Siedlungsqualität als Ganzes im öffentlichen Interesse zu pflegen und zu fördern.

Bauen in Fläsch setzt somit eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Werten und Qualitäten des „Weinbaudorfes“ voraus.

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass längerfristig die gemeinsame Diskussion mit Fachleuten und der Bauherrschaft über den Beitrag eines jeden einzelnen Bauvorhabens zur Identität und Ausstrahlung des „Schmuckstücks der Bündner Herrschaft“ als Bereicherung empfunden wird.

Fläsch, 3. November 2008

Inhaltsverzeichnis

I	ALLGEMEINES	6	
	Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	6
	Art. 2	Regionale Zusammenarbeit	6
	Art. 3	Boden- und Baulandpolitik	6
	Art. 4	Grundlagen des Baugesetzes	6
	Art. 5	Baubehörde	6
	Art. 6	Baufachchef	6
	Art. 7	Baukommission	6
	Art. 8	Vorprüfung und Baubewilligungsverfahren	7
II	GRUNDORDNUNG	8	
	1 Allgemeines	8	
	Art. 9	Zuständigkeit	8
	2 Zonenplan	8	
	Art. 10	Festlegungen	8
2.1	Bauzonen	9	
	2.1.1 Regelbauweise	9	
	Art. 11	Grundsatz	9
	Art. 12	Hofstattrecht	9
	Art. 13	Zonenschema	10
	Art. 14	Überbauungsziffer	10
	Art. 15	Nutzungsübertragung	10
	Art. 16	Gesamthöhe	11
	Art. 17	Gebäudebreite /-länge	11
	Art. 18	Grenz- und Gebäudeabstand	11
	Art. 19	Masse gemäss IVHB	11
	2.1.2 Zonenvorschriften	12	
	Art. 20	Kernzone	12
	Art. 21	Dorfzone	12
	Art. 22	Raststättenzone	12
	Art. 23	Gartenzone	12
2.2	Landwirtschaftszonen	12	
	Art. 24	Rebbauzone	12
	Art. 25	Obstbaumzone	12
	Art. 26	Waldweidezone	13
	Art. 25bis	Zone für Pferdehaltung	13
2.3	Schutzzonen	13	
	Art. 27	Trockenstandortszone	13

2.4	Weitere Zonen	13
	Art. 28 Zone für Reben und Obstbäume	13
	Art. 29 Kompostierzone	13
	Art. 29bis Deponiezone Altneugut	13
	Art. 30 Zone für künftige bauliche Nutzung	14
	3 Genereller Gestaltungsplan	14
3.1	Allgemeines	14
	Art. 31 Festlegungen	14
3.2	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	14
	Art. 32 Generell geschützter Siedlungsbereich	14
	Art. 33 Neugestaltungsbereich	15
3.3	Gestaltungsobjekte	15
	Art. 34 Baulinien für die bauliche Gestaltung	15
	4 Genereller Erschliessungsplan	15
4.1	Allgemeines	15
	Art. 35 Festlegungen	15
4.2	Erschliessungsanlagen	15
	Art. 36 Allgemeines	15
	Art. 37 Sammel- und Erschliessungsstrassen	16
	Art. 38 Fuss- und Wanderwege	16
	Art. 39 Radwege	16
	Art. 40 Land- und Forstwirtschaftswege	16
	Art. 41 Öffentliche Parkieranlagen	16
	Art. 42 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	16
	5 Folgeplanungen	17
	Art. 43 Folgeplanung	17
III	KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN	18
1	Bauvoraussetzungen	18
	Art. 44 Anzeigepflicht	18
	Art. 45 Entscheid über Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	18
	Art. 46 Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	18
	Art. 47 Baugesuch	18
	Art. 48 Revers	20
2	Sicherheit und Gesundheit	20
	Art. 49 Wohnhygiene	20
	Art. 50 Energiehaushalt	20
	Art. 51 Vorkehren bei Bauarbeiten	20

3 Gestaltung		21
Art. 52	Gestaltungskriterien	21
Art. 53	Dachvorschriften	21
Art. 54	Energieanlagen	21
Art. 55	Einfriedungen und Pflanzen	21
Art. 56	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	22
Art. 57	Reklamen und Hinweistafeln	22
Art. 58	Antennen	22
4 Verkehr		22
Art. 59	Verkehrssicherheit	22
Art. 60	Zu- und Ausfahrten	22
Art. 61	Pflichtplätze	23
Art. 62	Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	23
5 Versorgung und Entsorgung		23
Art. 63	Werkleitungen	23
Art. 64	Abwässer	24
Art. 65	Kompostierungsanlagen	24
6 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		24
Art. 66	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	24
Art. 67	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	24
IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		25
1 Allgemeines		25
Art. 68	Erschliessungsreglemente	25
Art. 69	Erschliessungsprogramm	25
Art. 70	Strassennamen	25
2 Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		26
Art. 71	Allgemeines	26
Art. 72	Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	26
Art. 73	Übernahme durch die Gemeinde	26
Art. 74	Sanierungsplanungen	26
V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		27
Art. 75	Vollzug	27
Art. 76	Rechtsmittel	27
Art. 77	Inkrafttreten	27

I Allgemeines

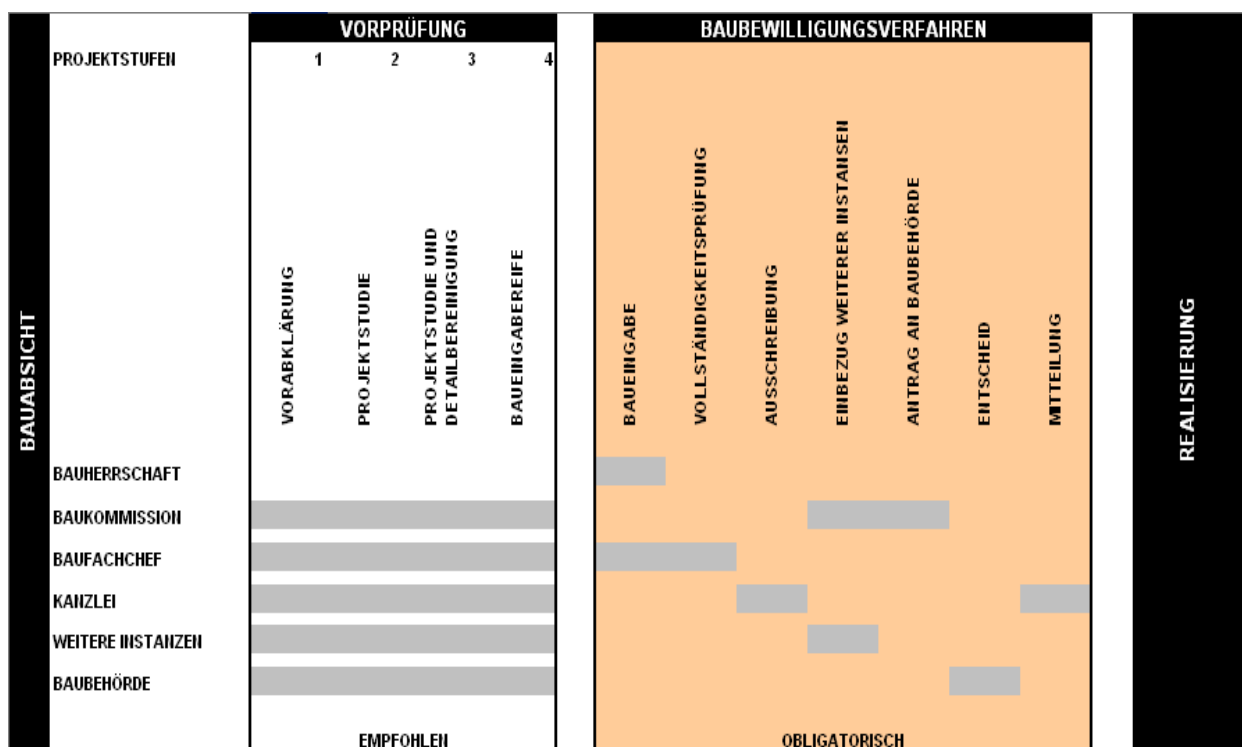
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	1	Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
		2	Die Wahrung der Eigenart und Identität von Fläsch als „Weinbaudorf“ ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im ländlichen Kontext der Bündner Herrschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten des Ortsbildes, des Dorfcharakters und der baulich-konstruktiven Eigenheiten von Fläsch angestrebt.
		3	Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.
Art. 2	Regionale Zusammenarbeit		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.
Art. 3	Boden- und Baulandpolitik	1	Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde sichergestellt.
		2	Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Beschaffung und Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt der Gemeindevorstand.
Art. 4	Grundlagen des Baugesetzes		Ausgangslage für die Festlegungen in der Grundordnung sind: - das Leitbild Fläsch 2004 - die Siedlungsanalyse 2005 - das Raumentwicklungskonzept 2006
Art. 5	Baubehörde	1	Baubehörde ist der Gemeindevorstand
		2	Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes. Sie hat überdies die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften anzuwenden, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
		3	Die Baubehörde stützt sich in ihren Entscheidungen auf die Empfehlungen der Baukommission.
		4	Für die Fachberatung zieht die Baubehörde fachkundige Spezialisten bei, die die Baukommission ergänzen. Entstehen daraus ausserordentliche Kosten, werden diese dem Interessenten überbunden.
Art. 6	Baufachchef	1	Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands amtiert als Baufachchef.
		2	Der Baufachchef ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Er leitet das Bauwesen und ist Ansprechpartner für die Gemeindebevölkerung in den technischen Fragen zu den Bauvorschriften und in den organisatorischen Fragen zum Baubewilligungsprozess.
		3	Der Baufachchef ist Vorsitzender der Baukommission.
Art. 7	Baukommission	1	Die Baukommission besteht aus dem Baufachchef und zwei durch die Gemeindeversammlung gewählten Mitgliedern. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder anwesend sind.

2 Die Baukommission ist beratendes Organ der Baubehörde und prüft die Bauvorhaben im Hinblick auf die Ortsbildentwicklung gemäss Art. 1, Abs. 2 dieses Baugesetzes. Der Baufachchef leitet und koordiniert die Vorprüfung und das Baubewilligungsverfahren. Der Baufachchef führt eine Wegleitung mit Gestaltungskriterien nach Art. 52 BauG. Die Baukommission stellt der Baubehörde Antrag. Die Baubehörde entscheidet über die Baugesuche.

3 Die Baukommission orientiert und berät Bauherrschaften sowie Architektinnen und Architekten bezüglich der Gestaltung von sämtlichen Bauvorhaben sowie bezüglich der Ausgestaltung von Folgeplanungen auf dem ganzen Gemeindegebiet. Sie nimmt vorläufige Beurteilung gemäss Art. 41 KRVO vor.

Art. 8 Vorprüfung und Baubewilligungsverfahren

1 Die Vorprüfung wird durch die Baukommission gemäss Art. 7, Abs. 3 BauG, das Bewilligungsverfahren durch die Baubehörde gemäss KRG und KRVO durchgeführt.



2 Die Vorprüfung durch die Baukommission umfasst vier mögliche Stufen:

1. Vorabklärung
2. Projektstudie
3. Bauprojekt- und Detailbereinigung
4. Baueingabereife

3 Die Stufen 1 bis 4 ermöglichen einen zielorientierten Projektentstehungsprozess in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission und der Baubehörde. Sie sind für Bauvorhaben in der Kernzone und im generell geschützten Siedlungsbereich obligatorisch. Für Bauvorhaben in den übrigen Zonen und sind sie ausdrücklich empfohlen jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

II Grundordnung

1 Allgemeines

- Art. 9 Zuständigkeit
- 1 Die Grundordnung besteht aus
 - dem Baugesetz
 - dem Zonenplan
 - dem Generellen Gestaltungsplan
 - dem Generellen Erschliessungsplanund ist für jedermann verbindlich.
 - 2 Zuständig für Erlass und Änderung der Grundordnung ist die Gemeindeversammlung.
 - 3 Zuständig für den Erlass von Folgeplänen ist die Baubehörde.

2 Zonenplan

Auflistung der Zonenarten

- Art. 10 Festlegungen
- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
 - a) Bauzonen
 - Kernzone (ES III) Art. 20 BauG
 - Dorfzone (ES III) Art. 21 BauG
 - Raststättenzone (ES III) Art. 22 BauG
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III) Art. 27 KRG
 - b) Landwirtschaftszonen
 - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
 - Rebbaubzone Art. 24 BauG
 - Obstbaumzone Art. 25 BauG
 - Zone für Pferdehaltung Art 25bis BauG
 - Waldweidezone Art. 26 BauG
 - c) Schutzzonen
 - Naturschutzzone Art. 33 KRG
 - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
 - Archäologiezone Art. 36 KRG
 - Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
 - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG

- Gewässerraumzone¹ Art. 37a KRG
 - Trockenstandortzone Art. 27 BauG
 - Gefahrenzone 1 und 2 Art. 38 KRG
- d) Weitere Zonen
- Gartenzone (ES III) Art. 23 BauG
 - Zone für Reben und Obstbäume (ES III) Art. 28 BauG
 - Kompostierzone Art. 29 BauG
 - Zone übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG
 - Erschliessungsfläche Art. 27 KRG
 - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 30 BauG, Art. 40 KRG
- e) Folgeplanungen
- Folgeplanpflicht Art. 43 BauG, Art. 26 KRG

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.

2.1 Bauzonen

2.1.1 Regelbauweise

Art. 11 Grundsatz

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

2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grösere Teil des Gebäudes liegt.

3 Im Rahmen von Folgeplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längengruppe und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Art. 12 Hofstattrecht

1 Bestehende Bauten, die mit den neuen Vorschriften in Widerspruch stehen dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden.

¹ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 339 vom 19. April 2022

2 Wird eine Baute abgerissen oder zerstört, so darf sie innert drei Jahren im bisherigen Umfang und mit der gleichen Zweckbestimmung wieder hergestellt werden. Vorbehalten bleiben Bestimmungen über die Baulinien sowie der Landschaftsschutz- und Gefahrenzone.

3 Zweckänderungen sind zulässig, sofern die Bauten den Anforderungen der Hygiene, der Emissionsvorschriften, des Lärmschutzes, der Verkehrssicherheit und der Beschaffung von Parkplätzen entsprechen.

4 Ein Anspruch auf die Besitzstandgarantie besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch, bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung, durch Pläne festgehalten werden. Die Pläne werden durch die Baubehörde abgenommen. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

5 Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues gestatten, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Es ist Sache des Grundeigentümers, die nach Privatrecht erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte einzuholen.

Art. 13 Zonenschema

Zone	ÜZ	Gesamt Höhe	Gebäude		Grenzabstand		ES 1)
			Breite	Länge	klein	gross	
Art. 20/21	Art. 14	Art. 16	Art. 17	Art. 17	Art. 18	Art. 18	
Kernzone KZ	-	14m 2)	-	-	2.5m	2.5m	III
Dorfzone DZ	0.45	11m+zm 3)	15m	22m	2.5m	5m	III

1) gemäss Lärmschutzverordnung

2) Es besteht kein Anspruch auf die Gesamthöhe (Art. 20, BauG.)

3) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geeigneten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains entspricht (gemessen bei den berg- und talseitigen, Giebfassaden); maximaler Zuschlag z = 3 m.

Art. 14 Überbauungsziffer

1 Die im Zonenschema festgelegten Überbauungsziffern (ÜZ) dürfen nicht überschritten werden.

2 Vordächer bis 1 m werden nicht angerechnet.

3 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die ÜZ über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.

4 Wird die zulässige ÜZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 50% unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende ÜZ auf der verbleibenden Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

Art. 15 Nutzungsübertragung

1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. 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.
Art. 16	Gesamthöhe	1 Die Gesamthöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
		2 Bei Gebäuden, die in der Höhe um mind. 1 m und in der Situation um mindestens 4 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.
Art. 17	Gebäudebreite /-länge	1 Höhen und Breiten von Gebäuden sind ortstypisch zu proportionieren, so dass sie insbesondere mit der sie umgebenden Bausubstanz und Siedlungsstruktur im Einklang stehen.
		2 Gebäude die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge und die Gebäudebreite gemäss Zonenschema nicht überschreiten
		3 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäudelänge um insgesamt 4 m überschritten werden.
		4 Die Länge und Breite von unterirdischen Bauten sind frei.
Art. 18	Grenz- und Gebäudeabstand	1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
		2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss Art. 77 KRG unterschritten werden.
		3 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird auf Grund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt; im Zweifel sind zusätzlich die topografische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend.
		4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Die Gemeinde kann in begründeten Fällen ein Näherbaurecht gewähren. Vorbehalten bleiben Baulinien.
		5 Unterirdische Bauten müssen keinen Grenzabstand einhalten.
		6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
Art. 19	Masse gemäss IVHB	Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
		1 Kleinbauten
		- maximal zulässige Gesamthöhe: 4 m + z (Art. 13 BauG)
		- maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40 m ²
		2 Vor- und rückspringende Gebäudeteile zählen ausnahmslos zur projizierten Fassadenlinie.

2.1.2 Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

- Art. 20 Kernzone
- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (inkl. Landwirtschaft und Weinbau), bestimmt. Es besteht kein Anspruch auf die maximale Gesamthöhe gemäss Zonenschema.
 - 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind unter Anwendung der Kriterien gemäss Art. 52 BauG zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten (vgl. IVHB 3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
 - 3 Alle Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung der Baubehörde anzuzeigen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die Rahmenbedingungen gemäss Art. 8, Abs. 3 BauG.
 - 4 Wesentliche Änderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfordern ein Gesamtüberbauungsprojekt (Arealplan oder Quartierplan).
- Art. 21 Dorfzone
- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (inkl. Weinbau), ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
 - 2 Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- Art. 22 Raststättenzone
- Diese Zone ist bestimmt für die einer Autobahnraststätte dienenden Bauten und Anlagen, wie insbesondere Restaurant, Shop, Tankstelle und Parkplätze

Zonen für besondere Nutzungen

- Art. 23 Gartenzone²
- 1 Die Gartenzone ist für die Erstellung von Geräteschuppen, Gartenlauben oder Kleintierställen bestimmt. Unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind nicht zulässig.
 - 2 Bauten und Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 3.5 m und eine Fläche von 12 m² aufweisen. Es gilt ein Grenzabstand von 2.5 m.

2.2 Landwirtschaftszonen

- Art. 24 Rebbauzone
- 1 Die Rebbauzone umfasst das Land gemäss Rebbaukataster.
 - 2 Reb- und Gerätehütten sowie Anlagen sind zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Reb- und Gerätehütten dürfen eine maximale Grundfläche von 12 m² und eine Gesamthöhe von 3.5 m nicht überschreiten.
 - 3 Bestehende Wingertmauern sind zu schützen und zu erhalten. Neue Einfriedungen sind als Mauern gemäss der Wegleitung im Anhang auszuführen.
- Art. 25 Obstbaumzone
- 1 Die Obstbaumzone dient dem Erhalt und der Schaffung von Hochstammobstbaumgärten.
 - 2 Bäume die gefällt werden, sind durch neue hochstämmige Obstbäume zu ersetzen (Realersatz).

² Gemäss RB Nr. 466 vom 12. Mai 2009 ist die Gartenzone eine Nichtbauzone

- Art. 25bis³ Zone für Pferdehaltung
- 1 In der Zone für Pferdehaltung sind Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Pferdehaltung notwendig sind.
 - 2 Reitsportveranstaltungen sind bewilligungspflichtig.
 - 3 Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung der Pferdehaltung nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen, soweit sie gestützt auf Art. 25bis Abs. 1 bewilligt wurden, innert einer Frist von 2 Jahren rückzubauen.
 - 4 Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren.
- Art. 26 Waldweidezone
- Die Waldweidezone wird durch die Land- und Forstwirtschaft gemeinsam bewirtschaftet. Als Grundlage dient das Bewirtschaftungsreglement.

2.3 Schutzzonen

- Art. 27 Trockenstandortszone
- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, 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.
 - 3 Werden Trockenwiesen und –weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
 - 4 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

2.4 Weitere Zonen

- Art. 28 Zone für Reben und Obstbäume
- 1 Die Zone für Reben und Obstbäume dient der für Fläsch charakteristischen Strukturierung der Überbauung innerhalb der Bauzonen. Sie ist für den Erhalt der bestehenden Weinberge innerhalb des Dorfes sowie für Obstbäume und Grünflächen vorgesehen.
 - 2 In den Flächen mit Obstbäumen sind die Hochstammobstbäume zu erhalten und zu ergänzen. Alte Bäume die gefällt werden, sind durch neue zu ersetzen (Realersatz).
- Art. 29 Kompostierzone
- 1 Die Kompostierzone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Sammelstelle für Zwischenlagerung und Kompostierung für Grüngut bestimmt sind.
- Art. 29bis⁴ Deponiezone Altnegut
- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie für unverschmutztes Aushubmaterial bestimmt ist.
 - 2 Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie dienen, können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden.
 - 3 Nach Beendigung der Deponierung wird die Fläche im Gefälle von 2:3 angebösch und mit einem standortgerechten Laubmischwald bestockt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss und die Rekultivierung der Deponie erforderlich sind.

³ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 736 vom 23. August 2017

⁴ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 679 vom 8. Juli 2014

4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten um Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des Amtes für Natur und Umwelt.

Art. 30 Zone für künftige
bauliche Nutzung

1 Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.

2 Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.

3 Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.

3 Genereller Gestaltungsplan

3.1 Allgemeines

Art. 31 Festlegungen

1 Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- Generell geschützter Siedlungsbereich Art. 32 BauG; 43/73 KRG

- erhaltenswerte Hausgärten, Vorplätze und Strassenräume Art. 32 BauG

- Neugestaltungsbereich Art. 33 BauG; 43 KRG

b) Gestaltungsobjekte

- Baulinien für die bauliche Gestaltung Art. 34 BauG; 55 KRG

c) Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

- geschützte Natur- und Kulturobjekte Art. 44 KRG

3.2 Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Art. 32 Generell geschützter
Siedlungsbereich

1 Als generell geschützter Siedlungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer, ortsbaulicher oder historischer Bedeutung sind. Dazu gehören insbesondere Gebäude und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Brunnen, Mauern, Gärten und Pflanzen.

2 Im generell geschützten Siedlungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Bauliche Änderungen an Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Die Kantonale Denkmalpflege kann für die Erstellung des Gebäudeinventars herbeigezogen werden. Das Gebäudeinventar ist vor Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen (vgl. Siedlungsinventar vom Nov. 2005). Es bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen.

3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten, Hausgärten, Vorplätze und Strassenräume sind in ihrem Ausmass und ihrer Form zu erhalten. Die bisherige Nutzung der einzelnen Flächen ist beizubehalten. In besonderen Fällen kann eine Umnutzung gestattet werden.

4 Bauvorhaben im generell geschützten Siedlungsbereich haben alle 4 Stufen der Vorprüfung gemäss Art. 8, Abs. 2 dieses Baugesetzes zu durchlaufen.

Art. 33 Neugestaltungsbereich

1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht überbaute Gebiete, die nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln sind.

2 Neue Gebäude, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind nach den Vorgaben eines Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans zu erstellen.

3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.

3.3 Gestaltungsobjekte

Art. 34 Baulinien für die bauliche Gestaltung

1 Die Baulinie bestimmt zwingend die Lage von Fassadenfluchten gemäss IVHB Art. 3.1 (Anhang). Die Baubehörde verfügt über einen Ermessensspielraum von +/- 2 m.

4 Genereller Erschliessungsplan

4.1 Allgemeines

Art. 35 Festlegungen

Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Erschliessungsanlagen

- Nationalstrasse Strassengesetz
- Kantonale Verbindungsstrasse kant. Strassengesetz
- Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 37 BauG
- Fuss- und Wanderwege Art. 38 BauG
- Radwege Art. 39 BauG
- Bushaltestelle Art. 36 BauG
- Parkplätze Art. 36 BauG
- Land- und Forstwirtschaftswege Art. 40 BauG
- Öffentliche Parkieranlagen Art. 41 BauG
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 42 BauG, Art. 55 KRG

Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen 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 zu kennzeichnen.

4.2 Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 36 Allgemeines

1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, 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.
Art. 37	Sammel- und Erschliessungsstrassen	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. 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 Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.
Art. 38	Fuss- und Wanderwege	1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden wo nötig beleuchtet. 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen. 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.
Art. 39	Radwege	1 Radwege sind wenn immer möglich vom motorisierten Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und zu kennzeichnen. 2 Die Radwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden.
Art. 40	Land- und Forstwirtschaftswege	1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes. 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies 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.
Art. 41	Öffentliche Parkierungsanlagen	1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder. 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.
Art. 42	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	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 Telekommunikation, 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

Art. 43 Folgeplanung

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 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.

III Kommunale Bauvorschriften

1 Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

- Art. 44 Anzeigepflicht
- 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 der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.
 - 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft und übernimmt die Beurteilung, ob es sich um ein bewilligungspflichtiges Vorhaben handelt und legt das Bewilligungsverfahren fest.
- Art. 45 Entscheid über Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens
- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
 - 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.
- Art. 46 Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens
- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 45 BauG innert 22 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
 - 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
 - 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- Art. 47 Baugesuch
- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, 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:
 - a) Situationsplan im Massstab 1:500 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte; 1 Exemplar muss vom Geometer abgestempelt und unterzeichnet sein.
 - b) Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei Gebäuden und Anlagen im generell geschützten Siedlungsbereich;
 - c) Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 - d) 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;

- e) Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis über die Grenze hinaus;
- f) Berechnung der Überbauungsziffer mit Darstellung der massgeblichen Elemente gemäss Figur 8.4 IVHB;
- g) ein einfaches Volumen-Modell (z.B. Karton) 1:100 des Bau-Projektes sowie der Nachbargebäude;
- h) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
- i) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
- j) Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
- k) Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- l) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
- m) Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
- n) Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
- o) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
- p) bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
- q) Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
- r) bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- s) bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
- t) bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
- u) bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- v) bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
- w) 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;

x) allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug.

3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Art. 48 Revers

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

2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2 Sicherheit und Gesundheit

Art. 49 Wohnhygiene

Räume mit Hauptnutzflächen (Anhang IVHB) müssen genügend belüftet und lüftbar sein. Gegebenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

Art. 50 Energiehaushalt

Die Gemeinde unterstützt und fördert den Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Art. 51 Vorkehren bei Bauarbeiten

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.

3 Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

4 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.

3 Gestaltung

- Art. 52 Gestaltungskriterien Für die Kern- und Dorfzone von Fläsch sind für Neu- und Umbauprojekte die nachfolgenden Gestaltungskriterien von besonderer Bedeutung:
1. die räumliche Stellung (Firstrichtung und Volumina) in Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur
 2. Das Berücksichtigen der vorhandenen topografischen Situation
 3. die vom (Wein-)Berg aus gut einsehbare Dachlandschaft
 4. das Wechselspiel von Hauptbauten und Nebenbauten, bzw. von (zusammengebauten) Wohnhäusern und Ställen (Stein / Holz; massiv / leicht; weiss-grau / braun-schwarz)
 5. Schlanke Baukörper, vor allem bei Mehrfamilienhäuser
 6. Einfriedungs- und Umfassungsmauern, Kies- und Strassenbeläge
 7. Reben, Obstbäume und Bepflanzungen
- Art. 53 Dachvorschriften
- 1 Dächer sind in Bezug auf Dachform und Material als gestalterische Einheit mit der umgebenden Bausubstanz und der Siedlungsstruktur zu gestalten.
 - 2 In der Kern und Dorfzone sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer (Krüppelwalm bis max. 1/3 der Dachhöhe) mit einer Neigung von mind. 30° zulässig. Beide entgegengesetzten Dachflügel haben dieselbe Neigung aufzuweisen. Geringere Dachneigungen können für klar untergeordnete, angebaute Gebäudevolumen gestattet werden. Geringere Dachneigungen, Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten gestattet werden.
 - 3 Dachaufbauten sind erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Ortstypisch sind Schleppdächer und Schleppgauben. Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 dieses Artikels gestatten.
- Art. 54 Energieanlagen
- 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.
- Art. 55 Einfriedungen und Pflanzen
- 1 Einfriedungen wie Mauern und Zäune zwischen privaten Parzellen sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Gegenüber Strassen und Wegen sind wenn immer möglich die ortstypischen Weinbergmauern auszuführen (vgl. Wegleitung).
 - 2 Zyklopenmauern, Betonlöffelsteine und Thujenhecken sind ortsfremd und deshalb zu vermeiden.
 - 3 Die Baubehörde kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhäge verbieten. Sie kann ihre Beseitigung anordnen.

- | | | |
|---------|---|---|
| Art. 56 | Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern | <p>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.</p> <p>2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 0.8 m unter resp. über der Fassadenlinie liegen und höchstens ein Drittel der projizierten Fassadenlinie umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.</p> <p>3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.</p> |
| Art. 57 | Reklamen und Hinweistafeln | <p>Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind ab einer Grösse von 30x42 cm bewilligungspflichtig.</p> |
| Art. 58 | Antennen | <p>1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.</p> |

4 Verkehr

- | | | |
|---------|--------------------|--|
| Art. 59 | Verkehrssicherheit | <p>1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benutzt werden können.</p> <p>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.</p> <p>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 ihre Kosten ausführen.</p> |
| Art. 60 | Zu- und Ausfahrten | <p>1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf 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.</p> <p>2 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.</p> |

Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. 61 Pflichtplätze

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 Fahrzeuge 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 Für Motorfahrzeuge sind bereitzustellen:

- Wohngebäude: 1 Platz pro Wohnung bis 40 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
- Restaurants: 1 Platz pro 4 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

3 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.

4 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

5 Für Vorplätze und Parkierungsflächen, ist nach Möglichkeit, der Strassenbelag der Erschliessungsstrasse weiterzuführen. Allenfalls können Kiesbeläge, Natursteinpflasterungen oder vergleichbare ortstypische Beläge verwendet werden.

6 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 62 Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

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 Der Betrag für die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde festgelegt.

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 oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

5 Versorgung und Entsorgung

Art. 63 Werkleitungen

1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

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

- | | | |
|---------|-----------------------|---|
| Art. 64 | Abwässer | <p>1 Abwässer von Gebäuden 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.</p> <p>2 Vor der Bauabnahme ist die Kanalisation von der Bauparzelle bis zum Sammelstrang durchzuspülen.</p> <p>3 Einzelheiten bestimmt das „Reglement für Abwasseranlagen der Gemeinde Fläsch“.</p> |
| Art. 65 | Kompostierungsanlagen | Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen. |

6 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- | | | |
|---------|--|--|
| Art. 66 | Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums | <p>1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.</p> <p>2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.</p> <p>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.</p> <p>4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.</p> |
| Art. 67 | Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke | <p>1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.</p> |

IV Erschliessungsordnung

1 Allgemeines

- Art. 68 Erschliessungsreglemente
- 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.
- Art. 69 Erschliessungsprogramm
- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 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 jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.
- Art. 70 Strassennamen
- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.

2 Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Private Erschliessungsanlagen

- Art. 71 Allgemeines
- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
 - 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
 - 3 Die Schneeäumung 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.
- Art. 72 Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung
- 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.
- Art. 73 Übernahme durch die Gemeinde
- 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und 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.
- Art. 74 Sanierungsplanungen
- 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.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- Art. 75 Vollzug
- 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 (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.
- Art. 76 Rechtsmittel
- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, des Bauamts 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.
- Art. 77 Inkrafttreten
- 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 es Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
 - 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 17. März 1998 als aufgehoben.