



Kanton Graubünden
Gemeinde Rothenbrunnen

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Mai 2009
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 133 vom 23. Februar 2010

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2014
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 911 vom 30. September 2014

Hinweis:
Änderungserlasse bis Ende September 2014 sind im vorliegenden Dokument nicht als
Hinweise markiert!

Inhaltsübersicht

I	ALLGEMEINES		5
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	5
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	5
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	5
	Grundlagen	Art. 4	5
	Behördenorganisation	6	
	1. Baukommission	Art. 5	6
	2. Regionales Bauamt	Art. 6	6
	3. Bauberatung	Art. 7	6
II	GRUNDORDNUNG		7
1.	Allgemeines		7
	Zuständigkeit	Art. 8	7
2.	Zonenplan		7
	A. Allgemeines		7
	Festlegungen	Art. 9	7
	B. Bauzonen		8
	a) Regelbauweise		8
	Regelbauweise	Art. 10	8
	Zonenschema	Art. 11	9
	Hofstattrecht	Art. 12	9
	b) Begriffe und Messweisen		10
	An- und Kleinbauten	Art. 13	10
	Ausnützungsziffer	Art. 14	10
	Nutzungsübertragung	Art. 15	11
	Gebäude- und Firsthöhe	Art. 16	11
	Gebäudelänge	Art. 17	12
	c) Zonenvorschriften		12
	Wohnbauzonen		12
	Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone	Art. 18	12
	Wohnzone	Art. 19	13
	Gemischte Zonen		13
	Gewerbe- und Wohnzone	Art. 20	13
	C. Weitere Zonen		13
	Trockenstandortszone	Art. 21	13
	D. Weitere Inhalte		14
	Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	Art. 22	14
3.	Genereller Gestaltungsplan		15
	A. Allgemeines		15
	Festlegungen	Art. 23	15
	B. Gestaltungsbereiche		15
	Erhaltungsbereich	Art. 24	15
	Neugestaltungsbereich	Art. 25	16
	Bereiche mit Gestaltungsanweisungen	Art. 26	16

C. Gestaltungsobjekte		16
Erhaltenswerte Mauern	Art. 27	16
Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Natur- u. Kulturobjekte	Art. 28	16
Baugestaltungslinien	Art. 29	17
4. Genereller Erschliessungsplan		17
A. Erschliessungsanlagen		17
Verkehrsanlagen	Art. 30	17
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 31	18
5. Folgeplanungen		18
Folgeplanung	Art. 32	18
III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		19
1. Bauvoraussetzungen		19
Baubewilligung	Art. 33	19
Baugesuch	Art. 34	19
Revers	Art. 35	21
2. Sicherheit und Gesundheit		22
Wohnhygiene	Art. 36	22
Energiehaushalt	Art. 37	22
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 38	22
3. Gestaltung		23
Dächer	Art. 39	23
Energieanlagen	Art. 40	23
Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge	Art. 41	23
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 42	23
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 43	24
4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		24
Verkehrssicherheit	Art. 44	24
Zu- und Ausfahrten	Art. 45	24
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	25	
1. Pflichtparkplätze	Art. 46	25
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 47	25
Werkleitungen	Art. 48	26
Abwässer	Art. 49	26
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		26
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 50	26
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 51	27
IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		27
1. Allgemeines		27
Erschliessungsreglemente	Art. 52	27
Erschliessungsprogramm	Art. 53	28
2. Projektierung und Bewilligung		28
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 54	28
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		29
Öffentliche Erschliessungsanlagen	29	
1. Allgemeines	Art. 55	29

2. Schneeräumung	Art. 56	29
Private Erschliessungsanlagen	29	
1. Allgemeines	Art. 57	29
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 58	30
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 59	30
Sanierungsplanungen	Art. 60	30
V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		31
Vollzug	Art. 61	31
Rechtsmittel	Art. 62	31
Inkrafttreten	Art. 63	32
ANHANG A - DEM MELDEVERFAHREN UNTERSTELLTE BAUVORHABEN		33
ANHANG B - ERLÄUTERUNGSSKIZZEN		35
ANHANG C - STICHWORTVERZEICHNIS		37

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird gemäss Art. 22 durch ein Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde sichergestellt.
- 2 Der Gemeindevorstand kann freihändig den Erwerb und die Veräusserung von Bauland bis zum Betrag von Fr. 100'000.-- beschliessen. Vorbehalten bleibt der Erwerb und die Veräusserung im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes gemäss Art. 22 .

Grundlagen

Art. 4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Land- schaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.

- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und durchführen.

Behördenorganisation

1. Baukommission

Art. 5

- 1 Der Gemeindevorstand kann seine Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission oder an ein kommunales oder regionales Bauamt delegieren.
- 2 Die Baukommission sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie zieht hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel bei.
- 3 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an und präsidiert sie. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Mitglieder des Gemeindevorstandes gewählt. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 4 Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für den Gemeindevorstand vor und stellt dem Gemeindevorstand entsprechend Antrag. Will der Gemeindevorstand anders entscheiden als die Baukommission, so hört er die Baukommission vorher an.
- 5 Die Baukommission führt die Baukontrolle und Bauabnahmen durch.

2. Regionales Bauamt

Art. 6

- 1 Die Gemeinde kann sich an einem regionalen Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur beteiligen.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

3. Bauberatung

Art. 7

- 1 Die Baukommission kann externe Fachleute zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in Rothenbrunnen wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten der Gestaltungsberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 8

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen und Richtplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen und Quartierplänen ist die Baubehörde.
- 3 Bei projektbezogenen Planungen werden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbunden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 9

- 1 Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Zone für Grünflächen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Archäologiezone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzonen sowie die Zone übriges Gemeindegebiet sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz festgesetzt.
- 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 respektive genutzt werden.

- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 10

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema. Die Ausnützungsziffer, die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Gebäudelängen werden anhand der nachfolgenden Bestimmungen über Begriffe und Messweisen, die Grenzabstände nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Rechts ermittelt.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen des Arealplanes und Quartierplanes können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets resp. Arealplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

	Zone	Max. AZ Art. 14	Max. First- höhe Art. 16	Max. Gebäu- dehöhe Art. 16 [m]	Max. Gebäu- delänge ³⁾ Art. 17 [m]	Min. Grenzabstand ²⁾ Art. 75 / 76 KRG Art. 37 KRVO gross klein [m] [m]		Empfind- lichkeits- stufe
D	Dorfkernzone ¹⁾	Art. 18	12.0	9.0	30.0	2.5	2.5	III
DE	Dorfkernerweite- rungszone ¹⁾	0.8	12.0	9.0	30.0	2.5	2.5	III
W2	Wohnzone W2	0.5	10.5	7.5	20.0	7.0	3.5	II
GW	Gewerbe- und Wohnzone	0.8	13.0	10.0	30.0	5.0	5.0	III
ZöBA	Zone f. öffentliche Bauten u. Anlagen	-	- ³⁾	- ³⁾	-	5 ³⁾	2.5 ³⁾	II
	Zone für Grünflä- chen	-	-	-	-	-	-	

- 1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfkerzone und Dorfkernerweiterungszone besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 18 .
- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Süd- oder Westfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m (Definition siehe Art. 13). Unterirdische Bauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kant. Strassengesetzgebung bei Kantonsstrassen.
- 3 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

Hofstattrecht

Art. 12

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Dorfkerzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung sowie mit gleicher Nutzung wieder aufgebaut werden, wenn die Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.
- 3 Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues können im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung erreicht wird oder wenn dies aus andern wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

- 4 Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten.
- 5 Bei Zweckänderungen sind sämtliche kommunalen Bauvorschriften einzuhalten. Im übrigen gehen auch besondere Zonenbestimmungen über Ersatzbauten, die Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplan, Baulinien, Baugestaltungslinien sowie die Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen dem Hofstattrecht vor.

b) Begriffe und Messweisen

An- und Kleinbauten

Art. 13

- 1 Als An- und Kleinbauten gelten Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Gebäudehöhe von 3.0 m und einer max. Firsthöhe von 4.0 m sowie einer max. Grundfläche von 40 m², welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten.

Ausnützungsziffer

Art. 14

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten.
- 3 In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.00 m über das gewachsene oder abgetragene Terrain hinausragen. Im Dachgeschoss sind Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet.
- 4 Weist ein Gebäude Räume von mehr als 4.25 m lichte Höhe, gemessen von Oberkant fertig Boden bis Unterkant Decke auf, ist die zugehörige Bruttogeschossfläche doppelt zu rechnen. Bei Räumen von mehr als 6.90 m lichte Höhe ist die Bruttogeschossfläche dreifach zu rechnen.

5 Nicht angerechnet werden:

1. An- und Kleinbauten gemäss Art. 13 ;
 2. zu Wohnungen gehörende Keller, Heiz- und Tankräume, Waschküchen, Trockenräume;
 3. Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge etc.;
 5. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
 6. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- 6 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan festgelegten oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Nutzungsübertragung

Art. 15

- 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, des Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Bruttogeschossfläche auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 16

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen oder abgegrabenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der äussersten Dachhaut. Bei Bauten am Hang darf jedoch die Höhe der talseitigen Fassade die gemäss Zonenschema zulässige Gebäudehöhe um höchstens 2.5 m überschreiten; diese bemisst sich nach dem Mittel der entsprechenden Hauptgebäudeecken gemessen ab gewachsenem oder abgegrabenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste, senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des geneigten Daches. Der Niveaupunkt (Niveauebene) entspricht dem Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain.

- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Gebäudelänge

Art. 17

- 1 Gebäude, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge von unterirdischen Bauten ist frei.

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone

Art. 18

- 1 Die Dorfkernzone und die Dorfkernerweiterungszone sind für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen erhalten und massvoll erweitert werden, wobei die Abstandsregeln gemäss FAT einzuhalten sind.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Grösse, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.
- 4 Der im Zonenplan mit einer besonderen Signatur gekennzeichnete Bereich der Dorfkernzone auf Parzelle Nr. 1 darf nur in Verbindung mit einem den gesamten Bauzonenteil der Parzelle Nr. 1 umfassenden touristischen Bauvorhaben (wie Hotel, Pension und Ähnliches) baulich genutzt werden. Sofern auf der Parzelle Nr. 1 lediglich eine herkömmliche (nicht touristische) Wohnnutzung realisiert wird, hat dies auf dem ursprünglichen Dorfkerzonenteil der Parzelle Nr. 1 (Umfang gemäss bisherigem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 23. März 1990/27. Juni 1991) zu erfolgen, und die am 7. Mai 2009 zusätzlich der Dorfkernzone zugewiesene Fläche ist diesfalls im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision entschädigungslos der Zone für Grünflächen zuzuweisen.

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

Gemischte Zonen

- 1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Produktions-, Lager- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist und die Wohnfläche 50 % der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

C. Weitere Zonen

- 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- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschafter abgeschlossen.

D. Weitere Inhalte

Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Art. 22

- 1 Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.
- 2 Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
 - a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
 - b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
 - c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
 - d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.
 - e. Die Gemeinde darf das Übernahmerecht nur ausüben, wenn sich im konkreten Anwendungsfall aufgrund einer Interessensabwägung ergibt, dass das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.
- 3 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des ÜbernahmRechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- 5 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerber/innen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum

festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräußerung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).

- 6 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeindevorstand zu. Der Gemeindevorstand ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräußerung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräußerung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- 7 Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 8 Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräußerungen etc.).

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 23

- 1 Die Vorschriften für generell geschützte Einzelbauten sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Vorschriften für die Gestaltungsbereiche und die übrigen Gestaltungsobjekte im vorliegenden Baugesetz festgesetzt.

B. Gestaltungsbereiche

Erhaltungsbereich

Art. 24

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder Ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äussern Erscheinung möglich. Neue Gebäude haben sich vorzüglich in die bestehende Siedlungsstruktur einzuordnen.

- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind einzelne nicht erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Neugestaltungsbereich

Art. 25

- 1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebiete, die in Anlehnung an die Bebauungs- und Freiraumstruktur des historischen Kerns zu entwickeln sind.
- 2 Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude ergänzen die vorhandenen Strukturen und werten diese auf bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Bereiche mit Gestaltungsanweisungen

Art. 26

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Bereiche mit der Pflicht zur Realisierung von Lärm- und Sichtschutzmassnahmen. Die konkrete Ausgestaltung der Lärm- und Sichtschutzmassnahmen wird im Folgeplanverfahren bestimmt.

C. Gestaltungsobjekte

Erhaltenswerte Mauern

Art. 27

- 1 Erhaltenswerte Mauern sind in ihrem Bestand zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. In begründeten Fällen kann die Baubehörde geringfügige Veränderungen gestatten.

Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Natur- u. Kulturobjekte

Art. 28

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Hecken und Feldgehölze sind von deren Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Wo der Plan es vorsieht sind Hecken und Feldgehölze durch den Eigentümer anzupflanzen.

- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Einzelbäume dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Bei natürlichen Abgängen sind die Bäume durch Jungpflanzen am selben Standort zu ersetzen. Mit Bewilligung der Baubehörde können erhaltenswerte Einzelbäume beseitigt oder vermindert werden, wenn der Gesuchsteller sich verpflichtet, im betroffenen Gebiet eine gleichwertige Ersatzbepflanzung vorzunehmen. Die Baubehörde kann eine Fachperson als Berater beiziehen.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 4 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Pflege und Erhaltung der Naturobjekte sowie der Kulturobjekte. Bei Bauvorhaben im Bereich von Naturobjekten oder Kulturobjekten trifft sie im Baubewilligungsverfahren notwendige Anordnungen zum Schutz der Objekte.

Baugestaltungslinien

Art. 29

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung im Bereich von Kantonsstrassen.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan, in Arealplänen oder in Quartierplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 30

- 1 Die öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr (Radwege, Fuss und Wanderwege) stehen jedermann zur freien Benutzung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

- 2 Für Verkehrsanlagen bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.
- 3 Für private Erschliessungsstrassen gelten unter Vorbehalt von Art. 57 die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 31

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Energieversorgung sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 32

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgeesehen 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. 33

- 1 Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind, werden generell dem Meldeverfahren unterstellt.
- 2 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sowie Vorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen.
- 3 Die Baukommission erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig oder bloss meldepflichtig ist. Bei bloss meldepflichtigen Vorhaben kann sie auf die Durchführung des Meldeverfahrens verzichten.
- 4 Der Entscheid der Baukommission ist der Bauherrschaft unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens mitzuteilen. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder untersteht das Vorhaben dem Meldeverfahren, teilt sie dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 5 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. 34

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch 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:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, 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 schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen 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, Zweckbestimmung der Räume;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
7. detaillierte Berechnung der Geschossflächenziffer oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

25. 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;
 26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
 27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
 28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
- 3 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.
 - 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
 - 5 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
 - 6 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).
 - 7 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. 35

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

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 36

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Energiehaushalt

Art. 37

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von der Ausnützungsziffer, von Gebäude- oder Firsthöhe, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Vorgehen bei Bauarbeiten

Art. 38

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen/Emissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

3. Gestaltung

Dächer

Art. 39

- 1 In der Dorfkernzone und der Dorfkernerweiterungszone sind nur Giebel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 40% bis 70% zulässig. Bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung kann die Baubehörde ausnahmsweise auch andere Dachformen zulassen.
- 2 In den übrigen Zonen hat sich die Dachgestaltung den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. In der Gewerbe- und Wohnzone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Dachgestaltung frei.
- 3 Dachaufbauten sind zulässig, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. In der Dorfkernzone darf die Summe der Aussenmasse (Breite) aller Dachaufbauten pro Dachfläche nicht mehr als einen Drittel der mittleren Dachlängen betragen.

Energieanlagen

Art. 40

- 1 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 wie Zäune, Mauern und Lebhäge

Art. 41

- 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 einem Jahr 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. 42

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 43

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

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 44

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 45

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

- 1 Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung, Abstellplätze und Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:

- Wohnbauten	1	Platz pro Wohnung bis 120 m ² BGF, darüber 2 Plätze.
- Gewerbe-/Bürobauten	1	Platz pro 100 m ² BGF
- Verkaufslokale	1	Platz pro 30 m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1	Platz pro 5 Fremdenbetten
- Restaurants	1	Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- Heime	1	Platz pro 3 Angestellte
- 2 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 Der Generelle Erschliessungsplan kann Gebiete bestimmen, in denen die Lage und die Anzahl Pflichtparkplätze nach einem Parkierungskonzept angeordnet werden. Die Anzahl Pflichtparkplätze können von Abs. 1 und 2 abweichen.
- 4 Eigentümerinnen und 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

- 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. 5000.- . Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2008 von 110.5 Punkten. 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 oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

- 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.

- 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.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes 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 Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende 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.

- 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.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

- 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 oder 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.

- 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 im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2. Projektierung und Bewilligung

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines Art. 55

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

2. Schneeräumung Art. 56

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

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines Art. 57

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

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 58

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

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 59

- 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 Unterhaltungspflicht 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.

Sanierungsplanungen

Art. 60

- 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

Vollzug

Art. 61

- 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.

Rechtsmittel

Art. 62

- 1 Beschlüsse oder Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde an das Verwaltungsgericht angefochten werden.
- 2 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, 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.
- 3 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

- 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 13. Juni 2003 als aufgehoben.

Anhang A - Dem Meldeverfahren unterstellte Bauvorhaben

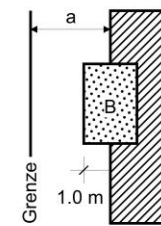
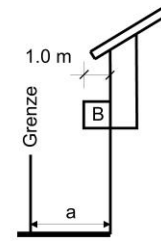
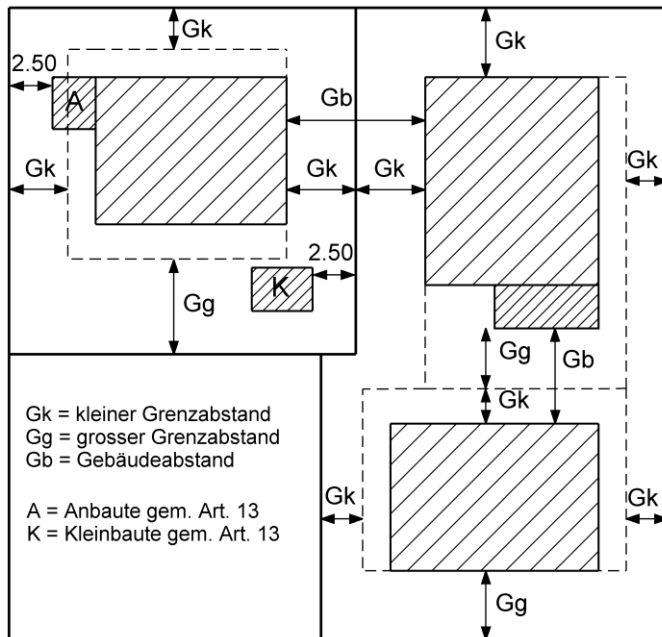
Die nachfolgenden Bauvorhaben nach Art. 40 KRVO sind gemäss Art. 33 Abs. 1 Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt:

1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kinderspielplätze,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
7. Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
13. technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
14. Sicherheitsvorrichtungen wie
 - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
 - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheitsgeländer;
15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;

18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
20. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.
21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;
22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.

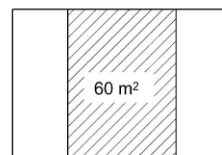
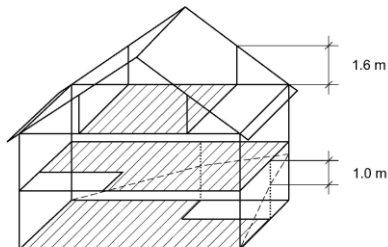
Anhang B - Erläuterungsskizzen

Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 11 / Art. 75/76 KRG / Art. 37 KRVO)

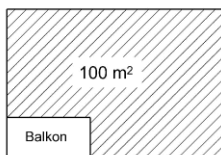


a = Grenzabstand

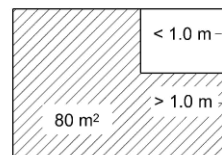
Ausnützungsziffer (Art. 14)



Dachgeschoss

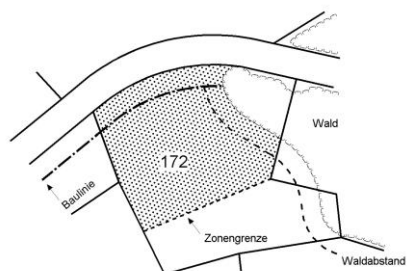
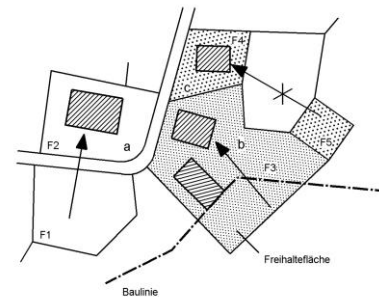


Vollgeschoss

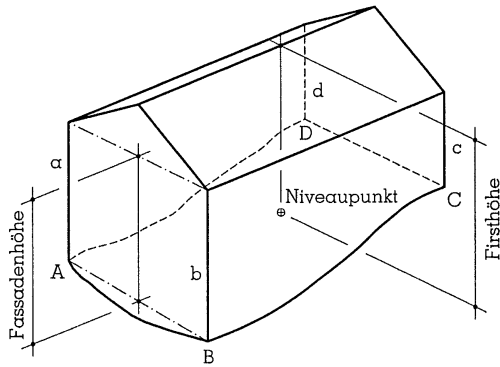


Untergeschoss

Über gewachsenem oder abgegrabenem Boden



Gebäude- und Firsthöhe (Art. 16)

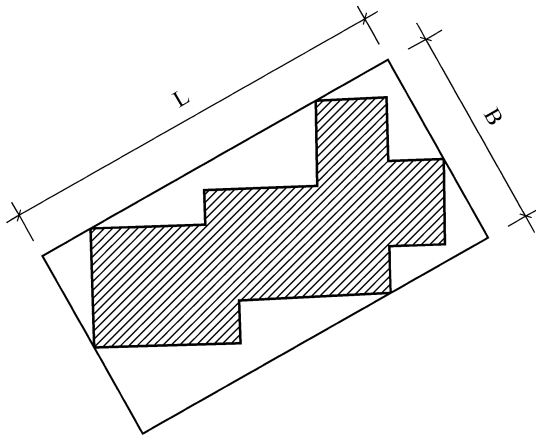


$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{\alpha + b + c + d}{4}$$

$$\text{Niveaupunkt} = \frac{A + B + C + D}{4}$$

$$\text{Fassadenhöhe} = \frac{\alpha + b}{2}$$

Gebäudelänge (Art. 17)



L = massgebende Gebäudelänge

B = Gebäudebreite

L x B = kleinstes, das Gebäude begrenzendes Rechteck

Anhang C - Stichwortverzeichnis

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
A			
Abbruch	81, 86	42	12
Abbruchverpflichtungen	46		
Abgrabungen			42
ablehnender Entscheid	87	57	
Abschluss des Auflageverfahrens		46, 47, 55	
Abstände	75ff , 82	36, 37	11
Abstände, Unterschreitungen	77		11
Abstellplätze			46-47
Abwässer			49
Abwassergebühren			52
Abweichung Regelbauweise	25, 46, 81	60	10
Alter Bestand	68	31	
Alternative Energiequellen			40
Anbauten			11, 13
Änderung (der Nutzfläche)		40	33
Änderung (einer Baute)	86	40	33
Änderung (eines Gesetzes/Planes/ Erlas- ses)	21, 47ff, 103	12ff	8
Anlage mit wassergefährdenden Flüssigkei- ten		56	
Anmerkung im Grundbuch	77, 90, 99		
Anpassungs- und Sanierungspflicht	81		
anrechenbare Bruttogeschossfläche			14
anrechenbare Landfläche			14
Anschlussgebühren			52
Anschlusspflichten			52
Anträge Grundeigentümer zur Änderung der Grundordnung	47		
Anzeigepflicht			33
Arbeitsräume			36
Arbeitsrechtliche Bestimmungen	79		
Archäologiezone	36		
Architektur	73		
Arealplan / Arealpläne	22, 25, 26, 46 , 48		8
Auflage		13, 18, 22, 25, 29, 32, 45, 48	
Auflage, Beschwerde-	48		
Auflage, öffentliche (Baubewilligung)		45	
Auflage, öffentliche (Beitragsverfahren)		22, 25	
Auflage, öffentliche (Erschliessungspro- gramm)			53

¹ Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

² Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

³ Baugesetz der Gemeinde Rothenbrunnen

	KRG	KRVO	BauG
Auflage, öffentliche (Landumlegung / Grenzbereinigung)		29, 32	
Auflage, öffentliche (Ortsplanung)		13	
Auflage, öffentliche (Quartierplanung)		18	
Aufschüttungen		40, 43	42
Aufstockung	32		
Aufstufungen			11
Ausfahrten			44, 45
Ausführung Erschliessungsanlagen			55-60
Auskragende Gebäudeteile	75		
Ausnahmebewilligung	82		
Ausnahmen	82	40	33
Ausnützungsziffer			14, 11
Aussendämmung / Aussenisolation	82		37
Ausserhalb der Bauzone	83, 84		
ausserordentliche Verhältnisse	82		
B			
BAB (Bauten ausserhalb der Bauzone)	83, 84, 92, 94-96, 103	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59	35
BAB Bewilligung	87		
BAB-Entscheid		47	
Balkone	75		50
Bauabnahme		60	
Bauamt			5, 6, 62
Bauarbeiten	91		38
Bauausführung		60	
Baubeginn	90, 91		
Baubehörde	85		5
Bauberatung			7
Baubewilligung	86-92	40, 41-51	33
Baubewilligungspflichtige Vorhaben	86		33
Baubewilligungsverfahren	92	40, 41-51	
Baueinstellungsverfügung		60	
Bauentscheid		43, 46,	
Baugesetz	24, 25		
Baugespann		43, 44,	
Baugestaltungslinien			29
Baugesuch	92	40-46, 60, 61	34
Baukontrolle		60, 61	
Baulandpolitik	19		3, 22
Baulandumlegung		28-35	
Baulandverfügbarkeit	19		22
Baulärm			38
Baulinien	55		
Bäume			28
Baurechtswidrige Zustände		61	
Baustellenabwasser			38

	KRG	KRVO	BauG
Bauten ausserhalb der Bauzone	83, 84, 92, 94-96, 103	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59	33
Bauvollendung	91	60	
Bauvorhaben			33
Bauzeiten	91		38
Bauzone	27ff		10-22
Behinderte	80		
Behördenorganisation			5
Beitrag (Kantons-)	10-13,		
Beitragsverfahren		22-27	
Bekanntgabe	101		
Beleuchtung		40	33, 51
Benützung des öff. Grundes und Luftraums			50
Benützung des Privateigentums für öff. Zwecke			51
Benutzungsgebühren			52
Bepflanzung			41
Bereiche mit Gestaltungsanweisungen			26
Bereinigung		48	
Bereinigung der Rechte	70		
Beschneigung	39, 45		
Beschwerde	48, 92, 101, 102		
Beschwerde (Planungs-)	101		
Beschwerde USOS	104		
Beschwerdeaufgabe	48		
Besitzstand	81		
Bestand (Alten)	68, 28, 31 , 32		
Bestandesgarantie	81		
Bestrafung	95		
Beteiligung an der Planung	10-12, 19 , 54, 63, 71	20, 35	8
bewilligungsfreies Bauvorhaben		40	33
Bewilligungspflicht	86, 87	40, 50	
Bewilligungsvoraussetzung	89		
Biotop	33		
Boden- und Baulandpolitik	19		3, 22
Böschungen	76	43	42
Bruttogeschossfläche			14, 15
Busse	95		
D			
Dachaufbauten			39
Dächer			39
Dachform			39
Dachgestaltung			39
Dachrinne			44
Dachlawine			44

	KRG	KRVO	BauG
Dachmaterial		40	39
Dachtraufe	76		
Dachvorsprung	75		
Dämmung (vgl. Isolation)			
Dauerwohnraum		38	
Digitalisierung	8		
Dorfkernzone			18
Dorfkernerweiterungszone			18
Duldungsverfügung	94		
Düngungen	33, 39		
Durchleitungsrecht			48
E			
Eigentumsbeschränkung	98, 99		
Einfriedungen	76	40	41
Einleitung (Quartierplanung)		16	
Einleitung von Verfahren	47		
Einmündungen			44
Einsprache	6, 48, 92, 96, 104	13, 14, 15, 41, 45-47, 49, 50, 54-56, 59	62
Einsprache (Baubewilligung)		45	
Einsprachefristen	100	13	62
Einstellhallen			45
Einstellräume			14
Einstellung der Bauarbeiten		60	
Einwendung	48	13	
Einzelbäume (wertvolle)			28
Emissionserklärung			34
Empfindlichkeitsstufen			9
Energieanlagen			40, 37
Energiegesetzgebung	79		
Energiehaushalt			37
Enteignung	82, 97-99		59
Entschädigung	82, 96-99		
Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren			33
Entscheidkoordination		55	
Entsorgungsanlagen			31
Entwässerung			49
Erdbeben	79		
Erhaltenswerte Mauer			27
Erhaltungsanordnung	43, 74		
Erhaltungsbereich			24
Erhaltungszone	31		
Erker	75		58
Erlass	48	14	8
Erlass Arealplan			8
Erledigungsfrist	5	46, 49	

	KRG	KRVO	BauG
Erlöschen der Baubewilligung	91		
Erneuerbare Energien			40
Erneuerung Erschliessungsanlagen			52, 60
Erneuerungsbereich	43		
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens			33
Ersatzabgabe (Parkplätze)			47
Ersatzordnung	23		
Erschliessung	58-64		52-60
Erschliessungsanlage, öffentlich			54-56
Erschliessungsanlage, private			57-59
Erschliessungsanlagen: Ausführung			55
Erschliessungsanlagen: Finanzierung			52
Erschliessungsanlagen: Projektierung			54
Erschliessungsbeiträge	63		53
Erschliessungsprogramm	59		53
Erschliessungsreglemente			52
Erschütterungen			38
F			
Fahnenstange		40	33
Fahrnisbaute		40	33
Fahrräder	24		
Fahrradunterstand		40	33
Fassaden		40	33
Feinerschliessung	45		55
Feldgehölze (wertvolle)			28
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	79	56	
Firmentafel		40	
Firsthöhe	82		16 , 11
Folgeplanung			32
formale Mängel	90		
formelle Enteignung	97, 98		
formelle Mängel	49		
Freihaltezone	35		
Freiräume	30		
freistehende Mauern	76		41
Fundamentfreier Unterstand		40	33
Fusswege	45	40	
G			
Garagen			45
Gartenbau		40	33
Gebäude- und Firsthöhe	82		16 , 11
Gebäudeabstand	75, 82	36, 37	
Gebäudehöhe	82		16 , 11
Gebäudeinventar	42, 43, 74		
Gebäudelänge	82		17 , 11
Gefährdung			44

	KRG	KRVO	BauG
Gefahrenzone	38	40, 42	
Gefährliche Zäune			41
Geltungsbereich			1
Gemeingebrauch			50, 59
Gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrt			45
Gemeinschaftsanlagen			58
Genehmigung von Planänderungen	49, 103		
Genehmigungsbehörde	48-50	15	
Genehmigungsbeschluss	49, 50		
Genehmigungsentscheid	102	15	
Genehmigungsverfahren	49	14	
Generell geschützte Baute	43, 44, 74		
Generelle Bauprojekte			54
Generelle Projekte und Bauprojekte			54
Genereller Erschließungsplan	45		30-32
Genereller Gestaltungsplan	42, 43, 44		23-29
geringfügige Änderung / Anpassung	48	40, 50	
Gerüche, (lästige-)			38
Gesamtentscheid	50, 88	15, 59	
Geschützte Bauten und Anlagen	43, 44, 74		
Geschütztes Objekt	43, 44, 74		
Gestaltung	73, 74		39-43
Gestaltungsberatung	31, 43, 73, 74		7 , 24, 25
Gestaltungsplan	42-44		23-29
Gesteigerter Gemeingebrauch			50
Gesundheit	79		36-38
Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewässerabstand / Gewässerabstandslinie	78		
Gewässerschutz	37, 79	56	34
Gewerbepolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewerbe- und Wohnzone			20
Gewinn / Gewinnsucht	95		
Grabenböschung / Grabung	76		42
Grenzabstand	75, 76, 82	37	11
Grenzbaurecht	77		
Grenzbereinigung	65-71	28-35	
Groberschliessung	45		54
Grundlagen			4
Grundwasserschutzzone	37		
Grünflächen (Zone für)	30		
H			
Haftung	93		
Hecken (wertvolle)			28
Heimatschutz	33, 74	45	
Heuerhütte		39	
hinterfüllte Mauer	76		
Hinweistafeln		40	43, 51
Historische Bauten	43, 44, 74		

	KRG	KRVO	BauG
Hochgebirgsunterkunft	34		
Hofstattrecht	81		12
Holzwand	76		
Hydranten		40	33, 51
I			
Iglu		40	33
Immissionen (Bauarbeiten)			38
inhaltliche Mängel	90		
Inkrafttreten			63
innere Aufstockung	32		
Inventare	42-44		4
Isolation	82		37
K			
Kanalisation			58
Kantonale Planungszone	23, 103		
Kantonaler Nutzungsplan	15, 23, 102		
kantonaler Richtplan	14, 102		
Kantonsbeiträge	10, 11, 12	5	
Kanzleigebühr	96		
Kinderspielplätze		40	
Kleinbaute		40	13, 11
Kontrolle / Kontrolle der Bauausführung		60	
Koordination	50	52-59	
Koordination bei Zusatzbewilligungen	88, 92	52, 53, 54	
Kosten Gestaltungsberatung			7
Kosten projektbezogene Planungen	20		8
Kostenverteiler (Beitragsverfahren)		24	
Kostenverteiler (Quartierplanung)		20	
Kreuze		40	33
Kulturobjekte	44		28
künftige bauliche Nutzung	40		
Kunstobjekt		40	33
L			
Landabzüge	69		
Landfläche			11
Landschaftsbild	35, 73		41, 42, 43
Landschaftsprägend geschützte Bauten	83		
Landschaftsschutzzone	34		
Landumlegung	65-71		
Landumlegungskosten	71		
Landwirtschaftlicher Wohnraum		38, 39	
Landwirtschaftszone	32		
Lärm			26, 38
Lebhäge	76		41
Leitungen (öffentlich)			48
Leuchtreklame		40	33

	KRG	KRVO	BauG
Luftraum			50
Luftreinhaltung	79		
M			
Maiensäss		39	
Mängel	49, 90	44	
mangelhafter Unterhalt	73		65, 66
Maschinenräume			14
Massvolle Erweiterung	34, 81		
Materialdepot		40	33
Materiallagerung		40	33
materielle Enteignung	98, 99		
Mauern	76	40	27, 41, 42
Mauern, wertvolle			27
Mediation	6	2	
Mehrhöhe	76		
Meldeverfahren / Meldepflicht	86, 87, 92	50, 51	53
Melkstände		40	33
Messweise		36, 37	10
Mitwirkungsaufgabe		13	
Mitwirkungsverfahren	47	13	
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)			46-47
Mutationen (Landumlegung)	65-71		
N			
nachträgliches Baugesuch		60, 61	
Natur- und Heimatschutz	74	45	
Naturobjekte	44		28
Naturschutzzone	33		
Nebenbauten (siehe Kleinbaute)			
Nebenbestimmungen	90	55	
Netz		40	33
Neugestaltungsbereich			25
Neueindeckung von Dächern		40	33
Neuzuteilung	69	32	
nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	86	40	33
Niveaulinien	56		
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums			50
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke			51
Nutzungsänderung	81		
Nutzungsübertragung			14
Nutzungsverlegung	43		14
O			
offene Balkone	75		50
offene Dachterrasse			14
Öffentliche Auflage (Baubewilligung)		45	

	KRG	KRVO	BauG
Öffentliche Auflage (Beitragsverfahren)		22, 25	
Öffentliche Auflage (Erschliessungsprogramm)			53
Öffentliche Auflage (Landumlegung / Grenzbereinigung)		29, 32	
Öffentliche Auflage (Ortsplanung)		13	
Öffentliche Auflage (Quartierplanung)		18	
Öffentliche Bauten und Anlagen	28		
Öffentliche Erschliessungsanlagen			55-56
öffentliche Leitungen			31
öffentliche Sicherheit			41
Öffentliche Werkleitungen			48
Öffentlicher Grund			50
öffentlicher Verkehr	45		
Ordnungsfrist	5		
Orts- und Landschaftsbild	73	42	29, 40, 41, 42, 43
P			
Parkierungsanlagen			46-47
Parkplätze			46-47
Parzellierung	65-71		
Pfahl, Pfähle		40	33
Pflanzen (Beeinträchtigung)			41
Pflanzentrog / tröge		40	33
Pflichtparkplätze			46
Planänderung	48, 49, 103		
Planaufgabe (siehe öffentliche Auflage)			
Planungsbeschwerde	101, 102	15	
Planungskosten	22		
Planungszone	21, 23, 48, 101, 103		
Private Erschliessungsanlagen			57-59
Privateigentum für öffentliche Zwecke			51
Profilierung (Baugespann)		43	
Publikation	48	13, 45	
Q			
Quartierplanung	25, 51-54, 77	16-21	
Quartierplanung (Abweichung Regelbauweise)			10
Quartierplanverfahren		16-21	
Quellschutzzone	37		
R			
Radwege	45		30
Rampen			45
Rechtsmittel			62
rechtswidrige Vorschrift	49	15	
rechtswidriger Zustand	94		

	KRG	KRVO	BauG
Regelbauweise	25		10
Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit			22
Regierungsbeschluss	102		
Regionale Zusammenarbeit			2
Regionaler Richtplan / Regionalplanung	17, 18	10, 11	
Reklamen und Hinweistafeln		40	43
Rekurs	102		
Renaturierungs- und Unterhaltsarbeiten		40	33
Rennstrecke		40	33
Revers	82		35
Richtplanung (Kantonal)	14	7,8	
Richtplanung (Kommunal)	20		
Richtplanung (Regional)	17,18	10,11	
S			
Sanierungspflicht	81		
Sanierungsplanungen			60
sanitäre Einrichtungen		40	33
Satellitenempfangsanlage		40	33
Säumige	73, 79, 94		
Schäden an Grundstücken	39		
Schaltkästen		40	33, 51
Schaukästen		40	33
Schiedsstelle		48, 57	
Schild		40	33
Schneefang		40	44
Schneeräumung			56
Schnurgerüst		60	
Service-Station		40	33
Sicherheit	79, 93		36-38
Sonnenenergieanlagen / Solaranlage		40	33, 37
Spielplätze		40	33
Stacheldraht			41
Stand / Stände		40	33
Staub (Bau)			38
Strafbestimmungen	95		
Strassenabstand	77		
Strassenbeleuchtungsanlage		40	33
Strassentafeln			51
Stützmauern	76	40	34, 42
T			
Tafeln		40	33
Telefonleitungen			31
Temporärwohnraum		39	
Terrainveränderungen		40	42
Tipizelt		40	33
touristische Nutzung (ausschliesslich)			18
Trinkwasserversorgung	37		31

	KRG	KRVO	BauG
Trockenstandortszone			21
Trockenweiden			21
Trockenwiesen			21
U			
Übriges Gemeindegebiet	41		
Umlegungsbann	67		
Umweltbelastung	79		
Umweltgerechte Energienutzung			37
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	96	45, 46, 49	
Unproduktives Land	41		
Unterhalt der Bauten	73	40	33
Unterhaltsarbeiten (Erschliessung)			52, 59, 60
Unterirdische Bauten			11
Überschreitung BGF			13
Überschreitungen (Abstände)	77		
V			
Verantwortlichkeit	93		
Verfahren	5, 47-50	2, 7-35	
Verfahren (Grundordnung /Ortsplanung)		12-15,	
Verfahren (Landumlegung, Grenzbereinigung-)		28-35	
Verfahren (Quartierplanung-)		16-21	
Verfahren der Grundordnung		12-15,	
Verfahrenskoordination		52-54	
Verfahrenskosten	87, 96		
Verfügbarkeit Bauzone	19		22
Verfügungen kantonaler Behörden	103		
Verfügungen kommunale Behörden			62
Verkehrsanlagen			30
Verkehrssicherheit			44
Verkehrssignal		40	33, 51
Verlängerung Planungszone	21, 101, 103		
Verlegung (Werkleitungen)			48
Vermessungsfixpunkte / -zeichen		40	51, 33
Vernehmlassung		12, 49	
Versorgungsanlagen			52
Verzichtserklärung	99		
Vollzug			61
Vorabklärung		53	
Vorankündigung		61	
Vordächer	75		50
Vorfluter			38
Vorkaufsrecht	67		
Vorkehren bei Bauarbeiten			38
Vorläufige Prüfung		44	
Vorprüfung	47, 48	12, 42, 44	
Vortreppen	75		

	KRG	KRVO	BauG
W			
Waldabstand	78		
Waldabstandslinie	78		
Wanderwege			30
Wanderwegmarkierung		40	33
Wasser, abfliessend			41
Weidezäune			48
Werkleitungen			48
Werkleitungen, öffentliche			56
Widerrechtlicher Gewinn	95		
Wiederaufbau nach Abbruch	31		
Wiederaufbau nach Zerstörung	31, 34, 81		12
Wiederherstellung	90, 94-96		35
Wohnhygiene			34
Wohnraum (landwirtschaftlicher-)		38	
Wohnräume			36
Wohnzone			19, 11
Z			
Zäune	76	40	41
Zäune, gefährliche			41
Zeitliche Begrenzung Bauarbeiten			38
Zeltlager		40	33
Zerstörung	31, 34, 81		
Zone für Grünflächen	30		
Zone für künftige bauliche Nutzung	40		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28		11
Zone für touristische Einrichtungen	29		
Zone übriges Gemeindegebiet	41		
Zonenplan	26-41		9-22
Zonenschema			11
Zu- und Ausfahrten			45
Zusammenarbeit			2
Zusatzbewilligungen	100		
Zustand von Bauten	73		
Zuständigkeiten	85		8
Zweck			1
Zweckänderung			33