



Kanton Graubünden

Gemeinde Zizers

Baugesetz

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 27. November 2011
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1057 vom 6. November 2012

Letzte Änderung:
Beschluss an der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 617 vom 5. Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Zweck und Geltungsbereich	5
Art. 2	Regionale Zusammenarbeit	5
Art. 3	Baubehörde, Baukommission	5
Art. 4	Bauberatung	5
Art. 5	Hofstattrecht/allgemeine Bestimmungen	6

II. Zuständigkeit

Art. 6	Zuständigkeit	7
--------	---------------	---

III. Zonenplanung

Art. 7	Zonenplan	7
Art. 8	Zonen	8
Art. 9	Wohnzonen	8
Art. 10	Kernzone	9
Art. 10a ¹	Zentrumszone Stiftbungert	9
Art. 11	Wohn- und Gewerbezone	9
Art. 12	Gewerbezone	10
Art. 13	Campuszone	10
Art. 14	Industriezone	10
Art. 15	Freizeitzone	11
Art. 16	Zone für Park- und Gartenanlagen	11
Art. 17	Kabisgartenzone	12
Art. 18	Obstbaumzone	14
Art. 19	Immissionsschutzzone	14
Art. 20	Kinderspielplatzzone	14

IV. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 21 ²	Zonenschema	15
Art. 22	Offene Bauweise	15
Art. 23	Geschlossene Bauweise	15
Art. 24	Ausnutzungsziffer	15
Art. 25	Nutzungsübertragung und Parzellierung	16
Art. 26	Gebäudehöhe	17
Art. 27	Gebäudelänge	17
Art. 28	Bauabstände	17
Art. 29	Mehrlängen	18
Art. 30	An- und Nebenbauten	19

¹ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 617 vom 5. Juli 2022

² Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 617 vom 5. Juli 2022

Art. 31	Dächer	20
V. Gestaltung		
Art. 32	Genereller Gestaltungsplan	20
Art. 33	Anpassungsbereich	21
Art. 34	Freihaltebereich	21
Art. 34a ³	Platzbereich	21
Art. 35	Wertvolle Gebäude und Anlagen	22
Art. 36	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	22
Art. 37	Baulinien	22
VI. Erschliessung		
Art. 38	Genereller Erschliessungsplan	23
Art. 39	Verkehrsanlagen	23
Art. 40	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	24
VII. Folgeplanungen		
Art. 41	Folgeplanung	25
VIII. Kommunale Bauvorschriften		
Art. 42	Zu- und Ausfahrten	25
Art. 43	Pflichtparkplätze	25
Art. 44	Ersatzabgabe	26
Art. 45	Abwasser	26
Art. 46	Energiehaushalt	27
Art. 47	Terrainveränderungen, Böschungen und Einfriedungen	27
Art. 48	Treppen	28
Art. 49	Entlüftungen	28
Art. 50	Reklamen, Plakate	28
Art. 51	Sonnenkollektoren, Parabolspiegel, Wärmepumpen und Antennen	28
IX. Verhältnis zum öffentlichen Grund und zur Gemeinde		
Art. 52	Verkehrssicherheit	29
Art. 53	Gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrten	29
Art. 54	Vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes	29
Art. 55	Dauernde Benützung öffentlichen Grundes	30
Art. 56	Benützung privaten Grundes durch die Öffentlichkeit	30
Art. 57	Strassenbenennung	30
Art. 58	Übernahme privat erstellter Strassen und Werkleitungen	30
Art. 59	Spielplätze und Freiflächen	31

³ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 617 vom 5. Juli 2022

X. Baubewilligungsverfahren

Art. 60	Baugesuch	33
---------	-----------	----

XI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 61	Gebühren	39
Art. 62	Zeichnungsberechtigung	39
Art. 63	Vollzug	39
Art. 64	Rechtsmittel	40
Art. 65	Inkrafttreten	40
	Zonenschema ⁴	41
	Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanungspflicht ⁵	43

Hinweis: *Die kursiv gedruckten Texte im Baugesetz sind Zitate aus dem Raumplanungsgesetz (KRG) und der Raumplanungsverordnung (KRVO) für den Kanton Graubünden (Stand: 01. Januar 2007 (KRG) bzw. 01. September 2007 (KRVO)).*

⁴ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 617 vom 5. Juli 2022

⁵ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 617 vom 5. Juli 2022

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Geltungsbereich

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.

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 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

Baubehörde, Baukommission

Baubehörden sind der Gemeindevorstand und die Baukommission.

Sämtliche Befugnisse, welche vom Baugesetz nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen sind, stehen dem Gemeindevorstand zu. Er vertritt die Gemeinde in allen sich aus dem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.

Die Baukommission besteht aus dem Präsidenten und vier Mitgliedern. Mindestens ein Mitglied muss dem Gemeindevorstand angehören.

Der Baukommission obliegt die Prüfung und Begutachtung von Baugesuchen, die Durchführung des Verfahrens sowie die Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligung.

Die Baukommission ist zuständig für die Bewilligung von Unterschreitungen der gesetzlichen Bauabstände und deren Anmerkung im Grundbuch.

Art. 4

Bauberatung

Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

Ausnahmen
Art. 82 KRG

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

Die Ausnahmegewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangenden der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrende Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnutzungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

Besitzstand
Art. 81 Abs. 1 und 2
KRG

Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden.

Solche Bauten und Anlagen dürfen umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 5

*Hofstattrecht/
allgemeine Bestimmungen*

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen innert drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenz-, Gebäudeabstände und Gebäudehöhe im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, wobei im Rahmen der jeweiligen Zonenbestimmungen auch eine Zweckänderung zulässig ist. Vorbehalten bleiben die öffentlichen Interessen. Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse nach Rücksprache mit der Baukommission durch Pläne festgehalten werden. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaues beweispflichtig.

Die Baukommission kann kleinere Abweichungen in Bezug auf Situationen und Kubus gestatten, wenn dadurch eine bessere architektonische Gestaltung ermöglicht wird.

Das Hofstattrecht gilt nicht für kleine Annexbauten wie Holzschöpfe, Kleintierställe und Überdachungen.

Im öffentlichen Interesse stehende Bau- und Niveaulinien sind einzuhalten.

*Kommunale
Planungszonen
Art. 21 KRG*

Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen.

In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neuen Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.

Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden.

Die Gemeinde gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

II. Zuständigkeiten

Art. 6

Zuständigkeit

Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan und Generellen Gestaltungsplänen ist die Urnenabstimmung.

Zuständig für den Erlass von Arealplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist der Gemeindevorstand.

Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Nutzungsplanungen von einer angemessenen Kostenbeteiligungen der Privatinteressenz abhängig machen.

III. Zonenplanung

Art. 7

Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszone, die Schutz- und Erholungszone sowie das übrige Gemeindegebiet.

Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Zu-

weisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Der Zonenplan sowie das Zonenschema bilden integrierende Bestandteile des Baugesetzes. Im Zweifelsfall geht der Zonenplan im Massstab von 1:2000 vor.

Art. 8

Zonen

Das Gemeindegebiet wird gemäss Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

Grundnutzung - Bauzonen

- Wohnzone I (Art. 9 BauG)
- Wohnzone II (Art. 9 BauG)
- Wohnzone III (Art. 9 BauG)
- Kernzone (Art. 10 BauG)
- Wohn- und Gewerbezone (Art. 11 BauG)
- Gewerbezone (Art. 12 BauG)
- Campuszone (Art. 13 BauG)
- Industriezone (Art. 14 BauG)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 28 KRG)

Grundnutzung - Nichtbauzonen

- Freizeitzone (Art. 15 BauG)
- Zone für Park- und Gartenanlage (Art. 16 BauG)
- Zone übriges Gemeindegebiet (Art. 41 KRG)
- Landwirtschaftszone (Art. 32 KRG)
- Kabisgartenzone (Art. 17 BauG)
- Freihaltezone (Art. 35 KRG)

Überlagerte Nutzung

- Gefahrenzonen (Art. 38 KRG)
- Grundwasser- und Quellschutzzone (Art. 37 KRG)
- Landschaftsschutzzone (Art. 34 KRG)
- Naturschutzzone (Art. 33 KRG)
- Obstbaumzone (Art. 18)
- Archäologiezone (Art. 36 KRG)
- Immissionsschutzzone (Art. 19 BauG)
- Kinderspielplatzzone (Art. 20 BauG)

Die Bauweise in den einzelnen Zonen richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und dem Zonenschema.

Art. 9

Wohnzonen

Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie in ihrer äusseren Erscheinung den Wohnbauten angeglichen sind.

Bestehenden Landwirtschaftsbetrieben bleibt der Weiterbestand

und die Erneuerung gewährleistet. Eine geringfügige Erweiterung kann bewilligt werden, wenn der Betrieb als nicht störend zu qualifizieren ist. Ein Anspruch auf Gewährung der Erweiterung besteht nicht.

Art. 10

Kernzone

Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftliche Bauten dürfen, ausgenommen entlang der Kantonsstrasse, erstellt werden.

Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.

Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.

Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Art. 10a⁶

Zentrumszone Stift-
bungert

Die Zentrumszone Stiftbungert, ist für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Zone, zusammen mit den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen, bezweckt eine konzentrierte Überbauung und die Schaffung von Freiflächen.

Die Baubereiche B und C sind dem Wohnen vorbehalten. In den Baubereichen A und D sind Wohnnutzungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hochbauten zulässig. Erschliessungsanlagen und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind zulässig.

Art. 11

Wohn- und
Gewerbezone

Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

⁶ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 617 vom 5. Juli 2022

Art. 12

Gewerbezone

Die Gewerbezone ist für gewerbliche Betriebe bestimmt.

Der Wohnflächenanteil darf maximal 30% der tatsächlich bebauten Bruttogeschossfläche betragen.

Art. 13

Campuszone

Die Campuszone ist bestimmt für

- Wohnen im Alter (Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen, betreutes Wohnen, usw.)
- Fremderziehung und Schulung von Kindern und Jugendlichen
- Bildung im Höheren Fachschulbereich
- Dienstleistungsbetriebe (Verwaltung)
- Wohnen
- mässig störende Gewerbebetriebe.

Art. 14

Industriezone

Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.

Die Baukommission kann verlangen, dass industrielle Anlagen sowie Lagerplätze und dergleichen durch geeignete Bepflanzungen abgeschirmt werden.

Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Liftschächte usw. dürfen die im Zonenschema vorgesehene maximale Gebäudehöhe überragen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Art. 28 KRG

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.

Art. 15

Freizeitzone

Die Freizeitzone umfasst Sport- und Spielplätze sowie die dazugehörigen Bauten und Anlagen.

Für Hochbauten richtet sich die Bemessung des Grenzabstandes, der Gebäudelänge und Gebäudehöhe nach den Bestimmungen der Wohnzone II.

Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 16

Zone für Park- und
Gartenanlagen

Die Zone für Park- und Gartenanlage ist für die Erhaltung und Schaffung von Park- und Gartenanlagen bestimmt.

Eingeschossige Gebäude sowie Anlagen, welche der Nutzung oder Bewirtschaftung der Anlagen dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen, sind zulässig. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt.

*Zone übriges Ge-
meindegebiet
Art. 41 KRG*

Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.

Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.

*Landwirtschaftszone
Art. 32 KRG*

Die Gemeinden scheiden nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszonen aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszonen angemessen Rechnung.

Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.

Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in den von den Gemeinden ausgedehnten Zonen für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

Art. 17

Kabisgartenzone	<p>Die Kabisgartenzone umfasst das als Pflanzgärten benutzte Land.</p> <p>In der Kabisgartenzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die Bewirtschaftung notwendig sind. Die Dimension ist auf maximal 2.00 m Höhe, 1.50 m Breite und 1.50 m Tiefe beschränkt.</p>
<i>Freihaltezone Art. 35 KRG</i>	<p><i>Freihaltezone</i> umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtsflächen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.</p> <p><i>Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.</i></p>
<i>Gefahrenzonen Art. 38 KRG</i>	<p><i>Gefahrenzonen</i> umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.</p> <p><i>In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.</i></p> <p><i>In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.</i></p> <p><i>Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.</i></p> <p><i>Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.</i></p>

*Grundwasser- und
Quellschutzzone
Art. 37 KRG*

Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.

Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.

Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

*Landschaftsschutzzone
Art. 34 KRG*

Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.

Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massiv erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.

Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

*Naturschutzzone
Art. 33 KRG*

Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).

Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renatu-

rierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 18

Obstbaumzone Die Obstbaumzone dient der Erhaltung und der Schaffung von Hochstammobstbaumgärten. Bäume, die gefällt werden, sind durch neue hochstämmige Obstbäume zu ersetzen (Realersatz).

*Archäologiezone
Art. 36 KRG*

Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.

Art. 19

Immissionsschutzzone Die Immissionsschutzzone umfasst jene Gebiete, in welcher ein erhöhter Schallschutz erforderlich ist.

In der Immissionsschutzzone ist das Bauen gemäss der entsprechenden Grundzone gewährleistet.

Die Baukommission hat bei Neuanlagen und Renovationen bestehender Bauten alle Vorkehrungen zur Verminderung der durch die Nationalstrasse N13 bewirkten Immissionen zu verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Art. 20

Kinderspielplatzzone In der Kinderspielplatzzone dürfen Anlagen, welche dem Betrieb eines Spielplatzes und zu Erholungszwecken dienen, erstellt werden.

Auf die Grundzone ist bestmöglichst Rücksicht zu nehmen.

IV. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 21

Zonenschema

Bauweise und Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.

Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudevolumens liegt.

Art. 22

Offene Bauweise

Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

Art. 23

Geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.

Bei geschlossener Bauweise sind seitlich sowie gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.

Bei bestehenden Häuserzeilen ist grundsätzlich das bisherige äussere Konzept beizubehalten. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden bedarf es eines Quartiergestaltungsplanes.

Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes grundsätzlich nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt.

Art. 24

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche (GF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird wie folgt berechnet:

anrechenbare Geschossfläche (GF)
anrechenbare Landfläche (LF)

Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ausbaubaren ober- und unterirdischen Geschossflächen innerkant Umfassungsmauern. Im Dachgeschoss wird, ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung, jene Fläche angerechnet, welche innerhalb einer lichten Höhe von 1.80 m und mehr liegt.

Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie:

- 1) Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz- und Brennstoffräume
- 2) Maschinenräume für Lift, Ventilations- und Klimaanlage
- 3) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- 4) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
- 5) offene ein- und vorspringende Balkone
- 6) alle dem Gewerbe dienenden Lagerräume, welche unter Terrain liegen. Als unter Terrain gelten jene Geschosse, deren Kanten oberkant Decke an keinem Punkt mehr als 1.20 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen.
- 7) Gemeinschaftsräume (z.B. Bastelräume) in Mehrfamilienhäusern, die allen Bewohnern zugänglich sind
- 8) verglaste Balkone und Wintergärten bis 12.00 m² Grundfläche je Wohneinheit werden nicht angerechnet, die Mehrfläche nur zu 50 %. Dabei sind sie energetisch sinnvoll anzuordnen, dürfen nicht künstlich beheizt werden und baulich muss eine klare Trennung vorliegen.
- 9) Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern

Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Gewässer sowie abzüglich die im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Art. 25

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Die Baukommission kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen. Auf die Interessen unmittelbar betroffener Nachbarn soll angemessen Rücksicht genommen werden.

Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich

allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 26

Gebäudehöhe

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen Gebäudeaussenwand und Dachfläche, als Firsthöhe die höchste Erhebung des Daches über dem gewachsenen Terrain.

Tauf- und Firsthöhe werden bergseits gemessen. Talseits dürfen diese Höhen bis 2.00 m überschritten werden.

Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper ermittelt.

Bei Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe mit einem Zuschlag von 0.50 m.

In der Industriezone beträgt die normale Dachneigung 20 - 30°. Sie darf bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.

Art. 27

Gebäuelänge

Als Gebäuelänge gilt die grösste horizontale Ausdehnung eines Gebäudes. Eingeschossige Anbauten sind mit einzuberechnen.

Art. 28

Bauabstände

Bei einer Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück in der Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zone ein Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten.

Erker dürfen nur bis zu einem Drittel der Fassadenlänge und übrige vorspringende Gebäudeteile dürfen an der ganzen Fassadenlänge erstellt werden.

Zwei Gebäude gelten als zusammengebaut, wenn sie sich gegenseitig auf einer Länge von mindestens 1.50 m berühren.

In allen Bauzonen können Gebäude auf Nachbargrundstücke an der gemeinsamen Grenze aneinandergesetzt werden.

*Bauabstände
Gebäude
Art. 75 KRG*

Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt.

Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt.

Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach Aussen eine Wand gilt diese als Teil der Umfassungswand.

*Bauabstände
Weitere Bauten und
Anlagen
Art. 76 KRG*

Für offene und überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.

Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.00 m haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.50 m einzuhalten.

Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.50 m gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.

Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.50 m.

Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.50 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höherer Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.50 m.

Art. 29

Mehrlängen

In der W I und W II ist der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge zu vergrössern, wenn

- 1) eine Gebäudeseite mehr als 20.00 m beträgt*
- 2) eine durch Nebenbauten ergänzte Gebäudeseite mehr als 25.00 m beträgt.*

Wird eine Gebäudeseite in der W III länger als 35.00 m, ist der entsprechende Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge zu vergrössern.

Bei gestaffelten Fassaden ist der Grenzabstand von jedem Fassadenteil aus einzuhalten. Als Staffelung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von 2.00 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages ist die Länge des betreffenden Fassadenteiles zuzüglich aller näher an der Grenze gelegenen Fassadenteile massgebend.

3. Unterschreitungen,
Vorbehalte
Art. 77 KRG

Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.

Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.

Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden.

Art. 30

An- und Nebenbauten

Für An- und Nebenbauten in Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen muss ein Grenzabstand von 2.50 m eingehalten werden, sofern diese Bauten keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten und sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Die Traufhöhe beträgt bei An- und Nebenbauten maximal 3.00 m, die Firsthöhe maximal 4.50 m. Talseits dürfen diese Höhen bis um 2.00 m überschritten werden.

Bei Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe mit einem Zuschlag von 0.50 m.

Gewässerabstand,
Waldabstand
Art. 78 KRG

Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.

Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhöre der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien,

die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

Art. 31

Dächer

Die Dachgestaltung hat sich grundsätzlich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen.

In der Kernzone sind bei Hauptbauten grundsätzlich nur Firstdächer zulässig. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Gemeindevorstand nach Anhörung der Baukommission Ausnahmen gestatten. Vorbehalten bleibt in jedem Fall das öffentliche Interesse.

In der W I, W II und W III sind andere Dachformen zulässig, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind sowie angemessene Proportionen in Kubus und Fassaden aufweisen. Auf die Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Die Summe der Länge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist bis höchstens der Hälfte der Fassadenlänge zulässig.

Wo es die Sicherheit verlangt, sind bei jeder Neubedachung Schneefangvorrichtungen anzubringen.

V. Gestaltung

Art. 32

Genereller
Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Der Generelle Gestaltungsplan wird als separater Plan erstellt.

Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Anpassungsbereiche und Freihaltebereiche. Er kann Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Quartierplanungen durchzuführen sind.

Zur Gestaltung des Ortsbildes von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

Art. 33

Anpassungsbereich Als Anpassungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.

Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.

Art. 34

Freihaltebereich Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.

Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden.

Art. 34a⁷

Platzbereich Der Platzbereich dient der Schaffung eines öffentlichen Freiraums innerhalb des Siedlungsgebietes. Es können Plätze, Pärke, Spiel- und Sportplätze o. Ä. sein.

Im Platzbereich sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck des Platzes dienen (namentlich Wege/Strassen, Infrastrukturanlagen, Spielgeräte, Musikpavillons o. Ä.), zulässig. Unterhalb des Platzes sind Infrastrukturen, Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen o. Ä. gestattet. Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in das Ortsbild einzufügen.

⁷ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 617 vom 5. Juli 2022

Art. 35

Wertvolle Gebäude
und Anlagen

Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baukommission anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Geschützte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.

Zu erhaltende Gebäude oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Art. 36

Wertvolle Natur- und
Kulturobjekte

Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. Sie sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

Der Gemeindevorstand unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft die Baukommission notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 37

Baulinien

Die Baulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften.

Für die Ermittlung der Baulinientiefe ist auf die öffentlichen Interessen abzustellen.

In der Dorfkernzone können Baugestaltungslinien gezogen werden. Sämtliche Neubauten müssen an diese Linie gestellt werden.

Ausnahmen,
Verfahren
Art. 57 KRG

Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer sich in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen.

Werden Bau- und Niveaulinien als Bestandteil von Plänen der Grundordnung oder von Quartierplänen festgelegt, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Pläne. Für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren.

Baulinien der Gemeinden entlang von Kantonsstrassen sind in einem Plan der Grundordnung festzulegen.

VI. Erschliessung

Art. 38

Genereller
Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest.

Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen.

Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Das Gesetz über den Neu- und Ausbau der Verkehrsanlagen ist ein integrierender Bestandteil des Generellen Erschliessungsplanes.

Art. 39

Verkehrsanlagen

Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind.

Die Sammel- und 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 stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird.

Für Verkehrsträger wie Kantonsstrassen oder Eisenbahnen, bei denen der Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

Art. 40

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

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 und der Telekommunikation sowie – nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans – Anlagen der Abwasserbeseitigung.

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 Anlage gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde

Für Verkehrsträger wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

VII. Folgeplanungen

Art. 41

Folgeplanung

In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes 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.

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.

VIII. Kommunale Bauvorschriften

Art. 42

Zu- und Ausfahrten

Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m aufweisen.

Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 7 % und von mindestens 3.00 m Länge vorhanden sein.

Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone, kann die Baukommission davon abweichende Masse gestatten.

Art. 43

Pflichtparkplätze

Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

Es sind bereitzustellen bei

- Wohnbauten
1 Platz pro Wohnung und zusätzlich pro angefangene 3 Wohnungen 1 Parkplatz

- Bürobauten
1 Platz pro 30.00 m2 Geschossfläche
- Verkaufslokale
1 Platz pro 30.00 m2 Ladenfläche
- Pensionen, Hotels
1 Platz pro 4 Fremdenbetten (inkl. Angestellte)
- Restaurants
1 Platz pro 12.00 m2 Restaurationsfläche im Innern des Gebäudes
bzw. 1 Parkplatz pro 20.00 m2 im Freien
- Gewerbe- und Industriebauten
1 Platz pro 100 m2 Geschossfläche

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die Normen des Verbandes schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) gelten. Er kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen sollen sich, sofern es die Verhältnisse erfordern, an Gemeinschaftsanlagen beteiligen.

Art. 44

Ersatzabgabe

Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und hat sich der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

Erhebung und Höhe der Parkplatzerersatzabgabe richten sich nach dem Parkplatzerersatzabgabegesetz der Gemeinde Zizers.

Art. 45

Abwasser

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.

Behindertengerechtes Bauen
Art. 80 KRG

Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benützt werden können.

Die Anforderungen gemäss Absatz 1 sind auch bei Erneuerungen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.

Die Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den

Vorschriften über das behindertengerechte Bauen obliegt der kommunalen Baubehörde. Sie kann zu diesem Zweck sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen.

Die kommunale Baubehörde gibt den beschwerdeberechtigten Behindertenorganisationen den Zeitpunkt der öffentlichen Auflagen der Baugesuche bekannt.

Art. 46

Energiehaushalt

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

Art. 82 Abs. 3 KRG:

Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelänge, Ausnutzungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

*Gestaltung Siedlung
und Landschaft
Art. 73 Abs. 3 KRG*

Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- und Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diesen den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

*Sicherheit und Gesundheit
Art. 79 Abs. 4 KRG*

Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diesen den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 47

Terrainveränderungen, Böschungen und Einfriedungen

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Art. 48

Treppen

Stockwerke sind durch Treppen miteinander zu verbinden. Treppen, Zugänge und Podeste, welche der regelmässigen Benützung dienen, müssen mindestens 1.00 m, in drei- und viergeschossigen Bauten mindestens 1.20 m breit und mit Brüstungen oder Geländern von mindestens 1.00 m Höhe versehen sein.

Bei Altbausanierungen kann von diesen Vorschriften abgewichen werden.

Art. 49

Entlüftungen

Ventilatoren, Rauch-, Dampf- und Entlüftungsleitungen dürfen nicht gegen Strassen, öffentliche Plätze und Nachbargebäude ausmünden. Auf Strassen gerichtete Kleinventilatoren von Gaststätten, Wohnungen und Ställen sind zulässig, wenn sie mindestens 2.50 m über Terrain ausmünden.

Art. 50

Reklamen, Plakate

Einrichtungen, die als äussere Reklametafeln in Erscheinung treten, wie Schilder, Beleuchtungseffekte, Verkaufsautomaten und ähnliches sind nur gestattet, soweit sie die Verkehrssicherheit, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Plakate dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden. An der Kantonsstrasse ist zusätzlich die Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz erforderlich.

Art. 51

Sonnenkollektoren,
Parabolspiegel,
Wärmepumpen
und Antennen

Bewilligungen für Sonnenkollektoren, Solarzellen, Parabolspiegel und Wärmepumpen werden erteilt, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche und bebaute Umwelt zu befürchten sind.

Pro Gebäude sollen nur ein Antennenmast und ein Parabolspiegel angebracht werden.

IX. Verhältnis zum öffentlichen Grund und zur Gemeinde

Art. 52

Verkehrssicherheit

Bauliche Anlagen wie Einfriedungen, Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer.

Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 53

Gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrten

Die Baukommission kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Alle Anlagen, Einfriedungen usw. an Strassen sind so zu gestalten, dass sie die Übersichtlichkeit und die Verkehrsabwicklung nicht beeinträchtigen. Die VSS-Normen finden analog Anwendung. Der Gemeindevorstand kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhänge verbieten oder ihre Beseitigung anordnen.

Art. 54

Vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes

Bauarbeiten und Bauinstallationen auf öffentlichem Grund bedürfen der Bewilligung des Gemeindevorstandes. Wenn für Bauarbeiten öffentlicher Grund und die öffentlichen Durchgänge direkt oder indirekt benützt werden, haben sich die Unternehmer zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:

- 1) die Arbeiten im Benehmen mit den Beteiligten zu sichern
- 2) Verkehrsflächen und Durchgänge in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten
- 3) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Künetten und Abzugschächte zu schützen und stets frei zu halten
- 4) zweckdienliche Vorrichtungen gegen herabfallendes Material, sowie Wasser und Staub zu treffen
- 5) beanspruchten öffentlichen Grund nach Beendigung der Arbeiten sofort in den früheren bzw. vereinbarten Zustand zu versetzen
- 6) dafür zu sorgen, dass der öffentliche Verkehr gewährleistet bleibt.

Für Schäden, welche durch die Benützung von öffentlichem Grund und Boden entstehen, haften die Benützer.

Art. 55

Dauernde Benützung öffentlichen Grundes

Die dauernde oder zeitweilige Benützung öffentlichen Grundes kann vom Gemeindevorstand gestattet werden, für Fundamentsvorsprünge, Notausgänge von Zivilschutzbauten, überragende Bauteile und andere Anlagen, sofern der bestimmungsgemässe Gebrauch des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigt wird. Für bleibende Bauwerke sind Verträge zu errichten. Sie können im Grundbuch auf Kosten des Berechtigten eingetragen werden.

Art. 56

Benützung privaten Grundes durch die Öffentlichkeit

Verkehrszeichen, Strassensignalisationen, Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten, Kehrtrichtersammelstellen, Öffentlichkeit Leitungen und Vermessungs-Fixpunkte können an privaten Gebäuden und auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung angebracht werden.

Es finden keine Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften Anwendung.

Die Gemeindebehörden und die von ihnen Beauftragten sind berechtigt, private Liegenschaften für Projektierungen und vorbereitende Handlungen zu betreten. Dabei entstehender Schaden ist zu vergüten.

Art. 57

Strassenbenennung

Die Benennung von Strassen, Plätzen und Quartieren erfolgt durch den Gemeindevorstand, wobei Vorschläge interessierter Kreise nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.

Art. 58

Übernahme privat erstellter Strassen und Werkleitungen

Privat erstellte Strassen, welche wenigstens vier Häusern als Zufahrt dienen, können auf Verlangen aller beteiligten Werkleitungen Grundeigentümer von der Gemeinde übernommen werden, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:

- 1) Die Fahrbahn muss mindestens 3.00 m breit sein.
- 2) Die privat erstellte Strasse soll sich an beiden Enden in das öffentliche Strassennetz einfügen oder einen nach den Vorschriften der Gemeinde erstellen Kehrplatz aufweisen; fehlen entsprechende Vorschriften, gelten analog die VSS-Normen.
- 3) Die Strassensteigung soll 12 % nicht übersteigen.
- 4) Die Strasse muss bezüglich Querprofilen, Entwässerung, Unter- und Oberbau, Ausrundungen und Kurven den VSS-Normen entsprechen.
- 5) Die öffentlichen Interessen der Gemeinde müssen gewährleistet sein.

Die privat erstellte Strasse wird ohne Entschädigung übernommen. Allfällige Sonderrechte der bisherigen Eigentümer fallen dahin.

Privat erstellte Werkleitungen können von der Gemeinde übernommen werden. Sie müssen den Anforderungen gemäss Wasser- und Kanalisationsreglement (Richtlinien des Schweiz. Vereins für Gas- und Wasserfachmänner SVGW bzw. SIA-Norm 19 e) sowie dem Erschliessungsplan entsprechen.

Art. 59

Spielplätze und Freiflächen

Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern müssen vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze und andere Freiflächen erstellt werden.

X. Baubewilligungsverfahren

*Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben
Art. 40 KRVO*

Folgende Bauvorhaben bedürfen keiner Baubewilligung:

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 Inneren von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzone;*
3. *Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzone;*
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, Tipizelte und dergleichen 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 Strassenbeleuchtungen, 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 6.00 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.00 m² ausserhalb der Bauzonen;*
17. *Terrainveränderungen bis zu 0.80 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
18. *Einfriedungen bis zu 1.00 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.00 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
19. *bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;*
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.*

Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehene Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer und Moorbiotope gefährden könnten.

Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.

Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1 Ziffer 6, 7, 19, 21 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.

Meldeverfahren Anwendungsfälle An- *Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere:*
Art. 50 KRVO

1. *geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;*
2. *bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.*

Das Meldeverfahren findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Art. 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt sind.

Meldeverfahren Verfahren
Art. 51 KRVO

Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet.

Gesuchstellende erhalten innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs einen Entscheid der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben, die neben der Baubewilligung eine BAB-Bewilligung erfordern, sind der Entscheid der kommunalen Baubehörde und der BAB-Entscheid innert eineinhalb Monaten zu eröffnen. Der BAB-Entscheid ist innert zwei Wochen seit Eingang des Gesuchs bei der Fachstelle zu fällen.

Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, gelten als bewilligt, sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid ergeht.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

Art. 60

Baugesuch

Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen ist bei der Baukommission ein Baugesuch in zweifacher – bei BAB Gesuchen in vier bzw. sechsfacher - Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

- 1) *Situationsplan 1:500 oder 1:1000 (Katasterplan im Original) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte*
- 2) *Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telekabel und Telefon*
- 3) *Grundrisse aller Geschosse 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume*

- 4) Schnitte 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe in Meter über Meer (unter Angabe eines gesicherten Bezugspunktes), alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen
- 5) Fassadenpläne 1:50 oder 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien
- 6) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116
- 7) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.
- 8) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.
- 9) Angabe der approximativen Baukosten
- 10) Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften
- 11) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen
- 12) Energienachweis
- 13) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone
- 14) Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser
- 15) bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften
- 16) bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften
- 17) Unterlagen für Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular
- 18) allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der Ausnützungsziffer und Bauzonen, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

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).

Baugespann
Art. 43 KRVO

Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Bauteile klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.

Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Fall während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Vorläufige Prüfung
Art. 44 KRVO

Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugespann richtig gestellt ist.

Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.

Wird das Baugesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

*Öffentliche Auflage,
Einsprache*
Art. 45 KRVO

Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.

Die Auflage des Baugesuches wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.

Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.

Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innert 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.

*Bauentscheid
Art. 46 KRVO*

Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.

Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden.

Bauentscheide sind innert zwei Monate seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.

*Nebenbestimmungen
Art. 90 KRG*

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.

Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.

Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

*Vorläufige
Beurteilung
Art. 41 KRVO*

Die kommunale Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuches um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann die Fachstelle über die Gemeinde um eine vorläufige Beurteilung ersucht werden.

Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

*Baubeginn, Erlöschen
der Baubewilligung,
Bauvollendung
Art. 91 KRG*

Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.

Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

*Kontrolle der
Bauausführung, Bau-
abnahme
Art. 60 KRVO*

Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.

Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.

Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindegemeinschafter beziehungsweise die Gemeindegemeinschafterin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.

Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

*Baurechtswidrige
Zustände
Art. 61 KRVO*

Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.

Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuches beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

X. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

*Verantwortlichkeit,
Haftung
Art. 93 KRG*

Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.

Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

*Busse
Art. 95 KRG*

Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird vom Gemeindevorstand mit Busse zwischen 200.00 Franken und 40'000.00 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

Strafbar ist die vorsätzliche und fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Art. 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengemeinschaft solidarisch.

Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.

Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

*Wiederherstellung
des rechtmässigen
Zustands
Art. 94 KRG*

Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.

Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidriger Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.

Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ob-

liegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

Art. 61

Gebühren

Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung.

Art. 96 Abs. 1 - 3 KRG:

Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechern zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.

Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.

Art. 62

Zeichnungs-
berechtigung

Präsident und Aktuar der Baukommission führen zusammen die rechtsverbindlichen Unterschriften. Ist einer der beiden verhindert, ist der entsprechende Stellvertreter beizuziehen.

Art. 63

Vollzug

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.

Art. 64

Rechtsmittel

Beschlüsse und Verfügungen aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheides mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

XI. Schlussbestimmungen

Art. 65

Inkrafttreten

Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Alle früheren und alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden Bauvorschriften werden aufgehoben.

Das Baugesetz ist auf alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligten Baugesuche anwendbar.

Zonenschema

Zonen		Aus-nützungsziffer	Grenzabstand		Gebäude-länge m	Gebäudehöhe		Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV (1)	Zulässiger Störungsgrad bei Betrieben (2)
			gross m	klein m		Trauf m	First m		
Wohnzone	W I	0.5	4.0	4.0	30	6.5	9.5	II	1
	W II	0.65	4.0	4.0	30	6.5	9.5	II	1
	W III	0.7	4.0	4.0	40	9.5	12.5	II	1
Kernzone offene Bauweise	K	-	5.0	2.5	40	12.0	15.0	III	2
Kernzone geschlossene Bauweise		-	2.5	2.5	-	12.0	15.0	III	2
Zentrumszone Stiftbungert ⁸		0.5	4.0	4.0	55	Die Gebäudehöhe darf in den Baubereichen gemäss dem Generellen Gestaltungsplan die folgenden Koten nicht überragen: Baubereich A Max. 587.50 M. ü. M. (Dachformunabhängig) Baubereich B First max. 582.60 M. ü. M., Traufe max. 580.90 M. ü. M. Baubereich C First max. 580.80 M. ü. M., Traufe max. 579.30 M. ü. M. Baubereich D First max. 583.70 M. ü. M., Traufe max. 582.20 M. ü. M.		II	2
Wohn- und Gewerbezone	WG	0.7	4.0	4.0	40	12.0	15.0	III	2
Gewerbezone	IG	-	5.0	2.5	-	-	18.0	III	2

⁸ Zentrumszone Stiftbungert eingefügt gemäss Genehmigung von der Regierung mit RB Nr. 617 vom 5. Juli 2022

Zonen		Aus-nützungsziffer	Grenzabstand		Gebäude-länge m	Gebäudehöhe		Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV (1)	Zulässiger Störungsgrad bei Betrieben (2)
			gross m	klein m		Trauf m	First m		
«Campus Gott hilf»	C	1.0	5.5	5.5	80	12.0	15.0	II	2
Industriezone	I	-	4.0	4.0	-	20.0	(3)	IV	3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBa	-	2.5 (4)	2.5 (4)	-			II/III (5)	1/2
Freizeitzone		0.7	5.5	5.5				II	1
Übriges Gemeindegebiet	üG		Art. 51					III	2
Landwirtschaftszone			Art. 52					III	2
Kabisgartenzone			Art. 54					II	1

1. Empfindlichkeitsstufe

II	nicht störend
III	mässig störend
IV	stark störend
2. Zulässiger Störungsgrad von Betrieben

1	nicht störend
2	mässig störend
3	stark störend
3. In der Industriezone darf die maximale Dachneigung 45° an der kürzeren Fassadenseite nicht übersteigen
4. Mindestabstand
5. Die Teile der ZöBa, für welche die erhöhte ES III gilt, sind im Zonenplan speziell gekennzeichnet

Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanungspflicht

Quartierplangebiet Stiftbungert West⁹

- Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Umgebungsgestaltung und Erschliessung anzustreben.
- Aufgrund der Nähe zum Unteren Schloss und der dadurch engen Beziehung ist der Quartierplanentwurf der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme im Sinne einer Beratung einzureichen.
- Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnützung ist sicherzustellen.
- Der Platzbereich ist als Platz öffentlich und qualitativ hochstehende auszubilden.
- Der Freihaltebereich ist als Grünfläche (Bungert) und öffentlich zugänglich auszubilden. Einfriedungen und private Sitzplätze für einzelne Wohnungen sind nicht zulässig.
- Die Möglichkeit für eine öffentliche Fusswegverbindung von der Vialstrasse in Richtung Stöcklistrasse ist planerisch aufzunehmen.
- Entlang der Vialstrasse ist Raum für eine allfällige Strassenanpassung sowie für ein Trottoir bereitzustellen.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen und im südlichen Bereich des Perimeters an die Vialstrasse anzubinden. Ausgenommen sind Kurzzeitparkplätze.

⁹ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 617 vom 5. Juli 2022