



Kanton Graubünden Gemeinde Surcuolm

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 18. Mai 1971
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 239 vom 31. Januar 1972

HINWEIS:

Änderungserlasse der Teilrevisionen vom 1972, RB Nr. 239 bis 1985, RB Nr. 1952 wurden nicht einzeln markiert.

Letzte Änderung:

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. November 2008
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 575 vom 9. Juni 2009

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Allgemeines		5
Geltungsbereich	Art. 1	5
Baubehörde	Art. 2	5
Rechtsmittel	Art. 3	5
Ausnahmebewilligungen	Art. 4	5
Hofstattrecht	Art. 5	6
Bausperre	Art. 6	6
II. Planung		6
Genereller Erschliessungsplan	Art. 7	6
Zonenplan	Art. 8	7
Verfahren	Art. 9	7
Erschliessungsetappen	Art. 10	7
Baureife	Art. 11	8
III. Bau- und Niveaulinien		8
Baulinien	Art. 12	8
Bestehende Gebäude	Art. 13	8
Niveaulinien	Art. 14	9
Verfahren	Art. 15	9
IV. Zonenvorschriften		9
Wohnzonen	Art. 16	9
Dorfkernzone	Art. 17	9
Gemischte Zone	Art. 18	9
Wohnmischzone 2	Art. 18a	10
Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 19	10
Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	Art. 20	10
Deponiezone	Art. 20 ter	10
Campingzone	Art. 21 bis	11
Freihaltezone	Art. 22	11
Landwirtschaftszone	Art. 23	11
Forstwirtschaftszone	Art. 24	11
Gefahrenzonen	Art. 25	12
Quellwasserschutzzone	Art. 26	12
Skizone	Art. 27	12
Übriges Gemeindegebiet	Art. 28	12
Immissionen	Art. 29	13
V. Bauvorschriften		13
Ausnützungsziffer	Art. 30	13
Ausnützung nach Baumass	Art. 31	14
Grenzabstand	Art. 32	14
Gebäudeabstand	Art. 33	15
Grenzbau	Art. 34	15

Abstand von Strassen, Wälder und Gewässer	Art. 35	15
Vorplätze	Art. 36	16
Gebäudelänge	Art. 37	16
Mehrlängenzuschlag	Art. 38	16
Gebäude- und Firsthöhe	Art. 39	16
Bauweise	Art. 40	16
Dachgestaltung	Art. 41	17
Energienutzung	Art. 42	17
VI. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes		17
Natur- und Heimatschutz	Art. 43	17
Aussichtsschutz	Art. 44	18
Terraingestaltung	Art. 45	18
Lager- und Abfallplätze	Art. 46	18
Reklamen	Art. 47	18
Campingplätze	Art. 48	19
VII. Quartierplanung		19
Quartierplan	Art. 49	19
Quartiergestaltungsplan	Art. 50	20
Verfahren	Art. 51	20
VIII. Baulandumlegung		21
Voraussetzungen	Art. 52	21
Verkehrsflächen	Art. 53	21
Real- oder Barersatz	Art. 54	21
Öffentliche Anlagen	Art. 55	21
Kosten	Art. 56	22
Verfahren	Art. 57	22
Auflage	Art. 58	22
Entscheid	Art. 59	23
Grundbuch, Pfandrechte	Art. 60	23
IX. Verschiedene Bauvorschriften		23
Allgemeines	Art. 61	23
Bauarbeiten und Bauzeiten	Art. 62	23
Düngeeinrichtungen	Art. 63	24
Einfriedungen, Böschungen und Stütz- sowie Wandmauern	Art. 64	24
Öffentlicher Luftraum	Art. 65	24
Öffentlicher Grund	Art. 66	24
Benützung von Privateigentum	Art. 67	24
X. Verkehrsanlagen		25
Strassennetz	Art. 68	25
Touristische Beförderungsanlagen	Art. 69	25
Dachwasser und Schneeräumung	Art. 70	25
Parkierung Garagen	Art. 71	25

XI. Bewilligungsverfahren		26
Bewilligungspflicht	Art. 72	26
Planbeilagen, Baubeschrieb	Art. 73	27
Baugespann	Art. 74	27
Planaufgabe	Art. 75	28
Vereinfachtes Verfahren	Art. 76	28
Baubescheid	Art. 77	28
Baubeginn und Baufristen	Art. 78	28
Baukontrolle und Bauabnahme, Meldepflicht	Art. 79	29
Abweichung von bewilligten Plänen	Art. 80	29
Vorentscheid	Art. 81	29
Gebühren	Art. 82	29
XII. Verantwortlichkeits- und Strafbestimmungen		30
Verantwortlichkeit	Art. 83	30
Strafbestimmungen	Art. 84	30
Widerherstellung des gesetzmässigen Zustandes	Art. 85	30
XIII. Übergangsbestimmungen		31
Inkrafttreten	Art. 86	31

Anhang

- 1 Zonenschema

I. Allgemeines

Geltungsbereich

Art. 1

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften sind insbesondere anwendbar auf Neu- und Umbauten, Zweckänderungen bestehender Gebäude, Wohnwagen und andere bewegliche Objekte, die als Ersatz für feste Bauten dienen, Tiefbauten, Terrainveränderungen und Anlagen zur Gewinnung von Rohstoffen.

Baubehörde

Art. 2

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes. Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen, insbesondere die Baubewilligungen und vertritt die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäfte und Rechtsstreitigkeiten.

Als beratendes Organ kann ein Sachverständiger beigezogen werden.

Rechtsmittel

Art. 3

Die Entscheide des Gemeindevorstandes können binnen 20 Tagen seit der Mitteilung an das kantonale Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Ausnahmebewilligungen

Art. 4

Der Gemeindevorstand kann unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen Ausnahmen von der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bewilligen:

- a) wenn ausserordentliche objektive Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen unverhältnismässig hart wäre,
- b) zum Schutze bestehender, insbesondere historisch oder kulturell wertvoller Gebäude oder Anlagen,
- c) für provisorische Bauten mit beschränkter Dauer und ohne Zweckentfremdung,
- d) für öffentliche Gebäude,
- e) für Umbauten

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Sie sind nur zuzulassen, wenn die öffentlichen Interessen dadurch nicht verletzt werden. Die Bewilligung kann an Bedingungen geknüpft und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen des Gemeindevorstandes unverzüglich den gesetzlichen

Zustand herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Hofstattrecht

Art. 5

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, können binnen 3 Jahren im bisherigen Umfang und mit der bisherigen Zweckbestimmung ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Gebäudehöhe, Ausnutzungsziffer und Grenzabstände wiederaufgebaut werden. In dem Dorfzonen D und in der gemischten Zone G ist eine Zweckänderung der Bauten gestattet.

Art. 13 bleibt vorbehalten.

Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch, bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einverständnis mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.

Bausperre

Art. 6

Der Gemeindevorstand kann eine generelle oder auf Teilgebiete beschränkte Bausperre für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen:

- a) Bei Erlass oder Abänderung von Baulinien oder Quartierplänen
- b) Bei Revision des Baugesetzes oder des Zonenplanes
- c) wenn ein Baulandumlegungsverfahren durchgeführt wird.

Die Bausperre ist im Kantons- und Bezirksamtsblatt bekanntzugeben.

Während der Bausperre dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführungen der Pläne beeinträchtigen könnten.

Eine Verlängerung der Bausperre mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.

II. Planung

Genereller Erschliessungsplan

Art. 7

Der Generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung. Er kann aufgeteilt werden in einen Strassenplan (oder Verkehrsplan) und einen Versorgungsplan.

Der Zonenplan im Massstab 1:2'000 für die Bauzonen und 1:10'000 für die übrigen Zonen sowie das Zonenschema bilden integrierende Bestandteile des Baugesetzes und haben wie dieses Gesetzeskraft.

Der Zonenplan, der generelle Erschliessungsplan und das Baugesetz sowie deren Abänderungen werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Interessierten können sich hierzu während dieser Frist schriftlich äussern. Bevor die Pläne der Volksabstimmung vorgelegt werden, hat der Gemeindevorstand zu den Wunschäusserungen der Interessierten schriftlich Stellung zu beziehen.

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt nach Massgabe der geplanten Entwicklung in zwei Etappen. In der ersten Etappe ist die Erschliessung durch Verkehrsanlagen, Wasser- und Energieversorgung und Kanalisation ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der bewilligten Kredite für die Ergänzung der öffentlichen Strassen und Leitungen gemäss dem generellen Erschliessungsplan. Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten angemessene Beiträge zu leisten.

In den Gebieten der zweiten Etappe erstellt die Gemeinde in der Regel weder Strassen noch Leitungen.

Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Erstellung sämtlicher Erschliessungsanlagen nach dem generellen Erschliessungsplan auf Kosten des Bauherrn sichergestellt ist. Nötigenfalls kann ein Quartierplan erlassen werden.

Die in der zweiten Etappe von den Privaten erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen gehen nach der Erstellung ins Eigentum der Gemeinde über, soweit sie als öffentliche Leitungen vorgesehen sind.

Die Gemeindeversammlung teilt die Gebiete der zweiten Etappe nach Bedarf in die erste Etappe um. Die in der zweiten Etappe von Privaten errichteten Erschliessungsanlagen können bei der Umteilung in die erste Etappe von der Gemeinde übernommen werden, ohne dass diese jedoch zur Leistung von Beiträgen an die Erstellungskosten verpflichtet ist.

Bauten dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als erschlossen,

- a) wenn seine Form und Grösse eine zonenmässige Überbauung gestattet;
- b) wenn eine im betreffenden Gebiet durchzuführende Baulandumlegung durch die Überbauung nicht präjudiziert wird;
- c) wenn sämtliche Erschliessungsanlagen nach Massgabe der Pläne oder Richtlinien der Gemeinde vorhanden sind oder vor Baubeginn erstellt werden.

Die Bewilligungen für Bauten auf unerschlossenen Grundstücken kann von der Sicherstellung der vom Grundeigentümer zu tragenden Erschliessungskosten abhängig gemacht werden.

III. Bau- und Niveaulinien

Für öffentliche und private Strassen sowie längs Gewässern und Waldrändern können Baulinien erlassen werden.

Der vor der Baulinie sich befindliche Teil eines Grundstückes bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker, Balkone, usw. dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Diese Überkragungen sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie mindestens 3m über dem Trottoir und 4.50 über dem Strassenniveau liegen. Ihre Gesamtfläche darf 1/5 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen im Bauliniengebiet nur gegen Revers bewilligt werden.

Wo eine Baulinie fehlt, ist von Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von mindestens 5 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten.

Für ein bestimmtes Gebiet können im öffentlichen Interesse Baugestaltungslinien festgelegt werden. Diese dienen der Erhaltung und Einordnung der Überbauung in Kerngebieten und müssen nicht gradlinig und parallel zur Strasse verlaufen.

Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Niveaulinien

Art. 14

Die Niveaulinien dienen dazu, den Grundeigentümern über die Höhenlage projektierter Strassen zu orientieren und ihm die Anpassung von Einfahrten usw. an diese zu ermöglichen.

Verfahren

Art. 15

Die Bau- und Niveaulinien werden öffentlich aufgelegt. Innert 20 Tagen können die betroffenen Grundeigentümer beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben. Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung der Bau- und Niveaulinien. Er kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen.

IV. Zonenvorschriften

Wohnzonen

Art. 16

Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Es sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.

Dorfkernzone

Art. 17

Die Kernzone umfasst das engere, baulich erhaltenswerte Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn-, Hotel- und Gastwirtschaftsbetrieben sowie Geschäftsbauten vorgesehen.

Mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Die der Landwirtschaft dienenden Gebäude und Einrichtungen gelten nicht als störende Betriebe. Alle An-, Um- und Neubauten haben in Gestaltung (Materialwahl, Baukörper, Farbe) auf die überlieferte Bauweise des Dorfes Rücksicht zu nehmen, insbesondere in der Umgebung architektonisch wertvoller Gebäude.

Gemischte Zone

Art. 18

In der gemischten Zone sind Wohnbauten und mässig störende gewerbliche Anlagen gestattet.

Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Die Zone für Kleinbauten und Anbauten ist für die Erstellung von Gebäuden wie Garagen, Parkierungsanlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.

Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ist bestimmt für bestehende und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen, sowie Areale für Sport und Erholung. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Ablagerungen sind nur auf den im Zonenplan bezeichneten Deponiezonen zulässig.

Die Deponiezonen dienen der geordneten Deponie von Aushubmaterial und Bauschutt. Sie sind nach Abschluss der Deponietätigkeit wieder der ursprünglichen Zweckbestimmung (Grundnutzung) zuzuführen.

Der Gemeindevorstand legt mittels Gestaltungsplan und Reglement die Deponieetappen, die landschaftsgerechte Wiederherstellung, den Betrieb der Anlage sowie die übrigen Massnahmen fest, die eine geordnete und die Umgebung so wenig als möglich beeinträchtigende Deponie gewährleisten.

Für die Benützung von öffentlichen Deponieplätzen ist die Gemeinde befugt, Gebühren zu erheben. Der Gemeindevorstand erlässt ein Gebührenreglement.

¹ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 575 vom 9. Juni 2009

² Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 575 vom 9. Juni 2009

³ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 3019 vom 5. Dezember 1988

Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.

Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft die notwendigen Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.

Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.

Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutze des Orts-, Gewässer- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen im Baugebiet mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

Die Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sind.

Es sind nur Bauten zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten errichtet werden, die der forstwirtschaftlichen Nutzung dienen. Vorbehalten bleiben die eidgenössische und die kantonale Forstgesetzgebung.

⁴ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 729 vom 21. Mai 2002

In der Gefahrenzone 1 dürfen keine Bauten erstellt werden, die für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind.

In der Gefahrenzone 2 verfügt die Baubehörde bei der Erteilung der Baubewilligung, die in den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

Die Quellwasserschutzzone umfasst die Quelfassungen mit Umgebung. Die Gewässerschutzgesetzgebung ist sinngemäss anzuwenden. Im Bereich von Fassungen im Quellwasserschutzbereich kann der Gemeindevorstand Zonen bezeichnen, die zum Schutze von Quelfassungen mit Nutzungsbeschränkungen belegt werden.

Die Skizone umfasst das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände. Die Skizone untersteht den Vorschriften der Zone, denen sie gemäss Zonenplan zugehört.

Überdies gelten folgende Bestimmungen:

- a) Jedermann steht zur Ausübung des Skisportes freier Zutritt offen;
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Skiabfahrten und das Skiübungsgelände nicht beeinträchtigen;
- c) Das Schutzwaldareal darf ausserhalb der bestimmten Skiabfahrten nicht befahren werden;
- d) Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden;
- e) Für Grundstücke, welche zur Anlage oder Sicherung von Skiabfahrten und Übungsgelände unerlässlich sind, kann die Gemeinde das Enteignungsverfahren einleiten;
- f) Aus der Anwendung der vorliegenden Bestimmungen sich ergebende finanzielle Aufwendungen der Gemeinde können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Betrieben überbunden werden. Kommt keine Verständigung zustande, ist das Perimeterverfahren durchzuführen.

Das übrige Gemeindegebiet ist grundsätzlich nur wie bisher zu nutzen.

Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn der Gesuchsteller auf das geplante Gebäude dringend angewiesen ist und der abgelegene Standort durch die Zweckbestimmung bedingt oder im öffentlichen Interesse erwünscht ist. Als standortgebundene Bauten oder Anlagen gelten insbesondere:

- Landwirtschaftsbetriebe, Freilandgärtnereien
- Anlagen zur Erschliessung von Rohstoffen
- Anlagen zur Herstellung oder Lagerung gefährlicher Güter.

Immissionen

Art. 29

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

- Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen, keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen
- Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten
- Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend

Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Der Gemeindevorstand kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen Vorkehrungen zur Verhinderung von Immissionen anordnen, die dem Stande der Technik entsprechen und für den Eigentümer zumutbar sind.

V. Bauvorschriften

Ausnutzungsziffer

Art. 30

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Grundstückfläche.

$$\text{Ausnutzungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Ausmass in Haupt-, An- und Nebenbauten. In Untergeschossen werden nur Wohn- und Arbeitsräume angerechnet. Im Dachgeschoss sind die für Wohn- oder Arbeitszweck ausgebauten oder ausbaubaren Räume anzurechnen, soweit ihre lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt. Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbare Flächen, nämlich:

- a) Zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz-, Kohlen- und Tankräume
- b) Maschinenräume für Lift, Ventilations- und Klimaanlage
- c) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, usw.
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- e) Offene Erdgeschosshallen und offene Dachterrassen
- f) Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- g) Öffentliche Hallenbäder

Als Grundstückfläche wird dasjenige vermarkte Land angerechnet, das von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenützt ist. Grundstücke, die an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen und Bäche von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, die im Grundbuch anzumerken ist.

Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

Wo zukünftiges Strassengebiet durch Baulinien oder generelle Projekte sichergestellt ist, wird die entsprechende Fläche (Fahrbahn und Trottoir) abgezogen. Bei bestehenden Bauten dürfen Aussenwände nachisoliert werden, auch wenn dadurch die Ausnützungsziffer überschritten wird und die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über das Bauen an die Baulinie nicht mehr eingehalten werden können.

Ausnützung nach Baumass

Art. 31

Bei Gebäuden, bei denen nicht die Geschoss- und Wohnfläche erfasst werden kann, wie Gewerbebauten usw., wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die dazu gehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Grenzabstand

Art. 32

Sämtliche Hochbauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten. Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze.

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird auf Grund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt; im Zweifel sind zusätzlich die topografische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend.

Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer usw. dürfen nicht mehr als 1.60 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Gesamtlänge von Balkonen und Erkern, die in den Grenzabstand hineinragen, darf 2/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

Gebäudeabstand

Art. 33

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe aus grossem und kleinem Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten.

Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt und bis auf 2.50 m reduziert werden, sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch Eintragung im Grundbuch gewährleistet ist.

Grenzbau

Art. 34

Im Rahmen der Vorschriften über die maximale Gebäudelänge ist das Zusammenbauen selbstständiger Gebäude zulässig:

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut wird;
- b) wenn die beiden Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- c) wenn bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.
- d) Wird nur einseitig an die Grenze gebaut, sind bei dem zuerst erstellten Bau die Abstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge so einzuhalten, wie wenn das Gebäude auf dem Nachbargrundstück auch schon stünde.

Abstand von Strassen, Wäldern und Gewässern

Art. 35

Wo Baulinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber dem Strassengebiet nicht eingehalten werden. Fehlen Baulinien, so ist bei offener Überbauung gegenüber dem Strassengebiet mindestens ein Abstand von 5 m einzuhalten. Gegenüber Waldrändern ist ein Gebäudeabstand von 15 m, gegenüber dem Niederwald ein solcher von 2 m einzuhalten; vorbehalten bleiben Baulinien längs Waldrändern.

Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Gebäudeabstand von 12 m, ausserhalb der Bauzone ein solcher von 20 m einzuhalten.

Bei Bauten, die einen Vorplatz gegen die Strasse bedingen, wie Magazine, Werkstätten, Garagen, Hotels, usw. ist der Abstand von der Strassen- oder Trottoirgrenze so festzusetzen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt und der private Verkehr auf eigenem Grund und Boden abgewickelt werden kann.

Als Gebäudelänge gilt die grösste Ausdehnung des kleinsten des Gebäude begrenzende Rechtecks. Eingeschossigen An- und Nebenbauten sind nur dann in die Gebäudelänge einzu beziehen, wenn sie Wohn- oder Arbeitsräume enthalten.

Ist eine Fassade vor einem grossen Grenzabstand mehr als 20 m lang, so ist der Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge zu vergrössern. Ist eine Fassade vor einem kleinen Grenzabstand mehr als 12 m lang, so ist der Grenzabstand um ein Drittel der Mehrlänge zu vergrössern.

Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt von Umfassungswand und Dachfläche im Lot gemessen. Sie ist bei sämtlichen äusseren Gebäudeecken einzuhalten.

Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Boden und dem höchsten Punkt eines geneigten Daches.

Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.

Bei Abgrabungen von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge wird vom neuen Geländeverlauf ausgemessen.

Im Allgemeinen gilt die offene Bauweise. Werden drei und mehr an sich selbständige Gebäude mit separatem Eingang zu einer baulichen Einheit vereinigt, liegt geschlossene Bauweise vor.

Geschlossene Bauweise ist nur auf Grund eines Quartierplanes (Art. 49) gestattet.

In allen Zonen sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25°- 35° zulässig. Davon ausgenommen sind Anbauten, sofern sie sich architektonisch gut an das Gebäude angliedern.

Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Blechdächer sind verboten, ausgenommen davon ist das Eindecken eines Daches mit Kupferblech.

Gestaffelte Bauten müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und Dachaufbauten (Lukarnen und Schleppgauben) dürfen gesamthaft höchstens einen Fünftel der Dachfläche betragen. Dieses Mass (Proportion) ist für jede Dachfläche gesondert zu ermitteln.

Sämtliche Dächer haben auf allen Gebäudeseiten ein Vordach von mindestens 70 cm aufzuweisen. Der Gemeindevorstand kann bei gut gestalteten Objekten Ausnahmen bewilligen.

Bei Steildächer sind Schneefänge anzubringen.

Die Baubehörde kann bei der Erteilung von Baubewilligungen Vorschriften über die rationelle Energienutzung erlassen. Als Richtlinien gelten die Empfehlungen des kantonalen Delegierten für Energiefragen.

Sonnenkollektoren und Sonnenzellen sind nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen.

Bei Erdkollektoren ist ein Grenzabstand von 2 m gegenüber dem Nachbargrundstück einzuhalten.

VI. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Der derzeitige ländliche Charakter des Dorfes soll erhalten bleiben, weshalb Neubauten grundsätzlich im traditionellen Stil zu errichten sind. Von der gesamten Fassadenfläche ist

mindestens 1/5 mit Holz zu verkleiden. Grelle Farbanstriche sind untersagt.

In der Dorfkernzone haben sich die Bauten in Bezug auf Baukörper, Dachform, Material und Farbe der bestehenden Nachbarschaft anzupassen.

Für jedes Haus darf höchstens eine Aussen-Fernsehantenne erstellt werden. In der Dorfkernzone sind nur Gemeinschaftsantennen gemäss den Vorschriften des Gemeindevorstandes oder solche im Innern des Hauses zulässig.

Bestehende Bauten von künstlerischem oder historischem Wert dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Umbauten ist ihr Charakter zu erhalten.

Aussichtsschutz

Art. 44

Um der Öffentlichkeit an geeigneten Lagen Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, kann der Gemeindevorstand im Rahmen der Mindestgrenzabstände die Platzierung eines Gebäudes festlegen und die Dachgestaltung vorschreiben. Auch ist er berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

Terraingestaltung

Art. 45

Alle nach aussen in Erscheinung tretenden Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes, wie Materialabgrabungen und Auffüllungen, Mauern, Gruben u.a. sind, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder sich für die Öffentlichkeit nachteilig auswirken, unzulässig.

Lager- und Abfallplätze

Art. 46

Lagerplätze dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, keine Nachteile für die Öffentlichkeit und keine Gefährdung der Gewässer mit sich bringen.

Die Ablagerung von Bauschutt, Abfällen und dergleichen ist nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen und vom zuständigen kantonalen Amt genehmigten Stellen zulässig.

Reklamen

Art. 47

Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen angebracht werden. Andere Reklamen - mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe - sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte und Dienstleistungen zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrs-

sicherheit nicht beeinträchtigen.

Anschriften und Hinweistafeln sind in surselvisch-romanischer Sprache anzuschreiben.

Im Bereich von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

Campingplätze

Art. 48

Die Errichtung und der Betrieb von Camping- und Rastplätzen ist nur gestattet, wenn die öffentlichen Interessen sowie die Belange des Gewässer- und Landschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Das Aufstellen von Wohnwagen ist nur auf den bewilligten Campingplätzen zulässig.

VII. Quartierplanung

Quartierplan⁵

Art. 49

Der Quartierplan regelt die Gestaltung, die Erschliessung und in der Regel die Parzellierungsverhältnisse eines umgrenzten Teils des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die Überbaubarkeit, die Sanierung und die haushälterische Nutzung des Bodens. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

In begründeten Fällen, insbesondere zur zweckmässigen Erschliessung oder zur Nutzungsentflechtung, kann auch Land ausserhalb der Bauzone in ein Quartierplanverfahren miteinbezogen werden. (Die Abgrenzung der Bauzone kann hierbei in diesem Verfahren nicht verändert werden.)

Der Quartierplan umfasst in der Regel mindestens folgende Bestandteile:

- Quartiererschliessungsplan (Verkehr, Ver- und Entsorgung)
- Quartierplanbestimmungen (insbesondere Geltungsbereich, Kostenverteilung)
- Baulandumlegung gemäss Kap. VIII
- Evtl. Quartiergestaltungsplan und Sonderbauvorschriften gemäss Art. 50

⁵ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1308 vom 1. Juni 1993

Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann die zulässigen Baukuben, ihre Lage, Nutzung und Gestaltung festlegen. Er kann Angaben über die Ausstattung des Quartiers, die Umgebungsgestaltung, die Nutzung und eine allfällige Etappierung enthalten.

Die im Quartiergestaltungsplan vorgesehene Überbauung darf von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung abweichen, sofern damit eine architektonisch und siedlungsplanerisch bessere Überbaumöglichkeit geschaffen wird und dies im Interesse der haushälterischen Nutzung des Bodens liegt (Sonderbauvorschriften). Folgende Abweichungen sind möglich:

- a) Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- b) Die Gebäudehöhe kann aufgrund der topographischen Verhältnisse neu bestimmt werden, wobei der zonengemässe Gebäudetyp im Rahmen der Zielsetzung der Quartiergestaltungsplanung einzuhalten ist.
- c) Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Gestaltungsgebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.

Die Baubehörde überprüft, dass benachbarte Grundstücke durch den Gestaltungsplan nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung, und entscheidet unter Berücksichtigung der ästhetischen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung von Fall zu Fall über die Zulässigkeit der vorgesehenen Abweichungen.

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Planungspersimeters sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten sind grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen mit den Nachbarn.

Quartierpläne können durch die beteiligten Grundeigentümer eingereicht oder durch die Gemeinde aufgestellt werden. Sie werden öffentlich aufgelegt. Binnen 30 Tagen können die Grundeigentümer schriftlich gegen den Quartierplan Einsprache erheben.

Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung des Quartierplanes.

Die Kostenverteilung richtet sich nach Art. 56.⁷

⁶ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1308 vom 1. Juni 1993

⁷ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1308 vom 1. Juni 1993

VIII. Baulandumlegung

Voraussetzungen

Art. 52

Der Gemeindevorstand kann eine Baulandumlegung oder Grenzbereinigung anordnen, und zwar insbesondere:

- a) wenn dies von der Mehrheit der Grundeigentümer eines Gebietes innerhalb der Bauzone verlangt wird
- b) wenn von neuen öffentlichen Strassen oder Baulinien durchschnittene oder parallel zur Strasse liegende Grundstücke nicht mehr überbaut werden können
- c) wenn einzelne Grundstücke eines neu zu erschliessendem Gebiets innerhalb der Bauzone nach ihrer Form für eine Überbauung ungeeignet sind
- d) bei der Erstellung von Quartierplänen

Verkehrsflächen

Art. 53

Bei Baulandumlegungen wird die von den Verkehrsanlagen beanspruchte Bodenfläche von der Gesamtfläche abgezogen und der Rest in der Weise neu parzelliert, dass jeder Beteiligte einen Anteil proportional seinem Anspruch an der Gesamtfläche und am Wert erhält, wobei die bisherigen Vorzüge und Nachteile jedes Grundstückes nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.

Real- oder Barersatz

Art. 54

Wer ein überbaubares Grundstück eingeworfen hat, kann einen Baugrund von annähernd gleichem Umfang und Wert beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden.

Wer dagegen ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Wohnhauses nach den Vorschriften dieser Bauordnung nicht möglich gewesen wäre, kann gegen volle Entschädigung (ohne Abzug für Verkehrsanlagen) ausgekauft werden.

Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen.

Öffentliche Anlagen

Art. 55

Übernimmt die Gemeinde Boden für Strassen oder öffentliche Anlagen, ohne dafür im Zusammenlegungsgebiet Realersatz zu leisten, so hat sie eine Geldentschädigung zu entrichten. Kommt keine Einigung mit den beteiligten Grundeigentümern zustande, so wird die Entschädigung durch die zuständige Enteignungsbehörden festgesetzt. Die von der Gemeinde geleis-

tete Entschädigung wird auf sämtliche am Zusammenlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümer nach Massgabe des von ihnen eingeworfenen Landes verteilt.

Kosten⁸

Art. 56

Die Verfahrenskosten (Planung, grundbuchlicher Vollzug und Vermarkung und Vermessung) werden in der Regel nach Massgabe der Zuteilungsflächen der Grundstücke verteilt. Erhebliche Wertunterschiede können berücksichtigt werden. Planungskosten, die bloss einzelne Eigentümer betreffen, sind alleine diesen zu belasten.

Die Quartiererschliessungskosten gehen zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Sie werden in der Regel nach Massgabe des Zuteilungswertes unter Berücksichtigung von speziellen Vor- und Nachteilen auf die nutzniessenden Parzellen verteilt. Beiträge der Gemeinde im öffentlichen Interesse sind vorbehalten.

Verfahren

Art. 57

Der Gemeindevorstand entscheidet über die Einleitung des Landumlegungsverfahrens. Sein Entscheid wird am Anschlagbrett veröffentlicht und allen Beteiligten Grundeigentümern persönlich mitgeteilt, sofern ihre Adresse bekannt ist.

Gegen den Entscheid über die Einleitung des Landumlegungsverfahrens kann beim kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

Ist der Entscheid über die Einleitung des Verfahrens in Rechtskraft erwachsen, so überträgt die Baubehörde die Durchführung geeigneten Fachleuten.

Auflage

Art. 58

Nach Abschluss der Arbeiten wird der Landumlegungsplan öffentlich aufgelegt, unter Ansetzung einer Frist von 20 Tagen für Einsprachen. Er enthält:

- a) Festsetzung und Bewertung des alten Besitzstandes
- b) Festsetzung und Bewertung der Neuzuteilung
- c) Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung der Gemeinde auf die beteiligten Grundeigentümer
- d) die an ausgekaufte Grundeigentümer zu entrichtende Entschädigung
- e) Kostenverteilung

⁸ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1308 vom 1. Juni 1993

Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung des Landumlegungsplanes. Sein Entscheid wird am Anschlagbrett veröffentlicht und allen Einsprechern schriftlich mitgeteilt, unter Bekanntgabe der Frist über Beschwerden an das kantonale Verwaltungsgericht.

Die grundbuchliche Eintragung der Neuzuteilung erfolgt, nachdem der Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.

Für die aus der Baulandumlegung geschuldeten Entschädigungen und Kostenanteile besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 Ziff. 4 EG zum ZGB.

IX. Verschiedene Bauvorschriften

Alle Bauten sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihrem Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen.

Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu erhalten.

Gefährdet ein Bauwerk infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Sicherungsmassnahmen verpflichtet werden. Kommt er dieser Weisung nicht nach, so werden die Arbeiten auf seine Kosten durch die Gemeinde angeordnet.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Der Gemeindevorstand ist befugt, bei bestimmten Bauarbeiten, die Lärm und lästige Gerüche

verursachen, die Bauzeiten zu beschränken.

Düngeeinrichtungen

Art. 63

Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigung für die Umgebung zur Folge haben.

Einfriedungen, Böschungen und Stütz- sowie Wandmauern

Art. 64

Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Einfriedungen längs öffentlichen Strassen dürfen nicht mehr als 1.20 m hoch sein und müssen gegenüber der Strassengrenze einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten.

Stacheldrahtzäune sind untersagt.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.5 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird. Böschungen über 1.50 m sind zu terrassieren.

Öffentlicher Luftraum

Art. 65

Die Benützung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone, Firmenschilder, usw. bedarf der Bewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Öffentlicher Grund

Art. 66

Die Benützung des öffentlichen Grundes für die Aufstellung von Gerüsten oder die Deponierung von Material ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes gestattet.

Benützung von Privateigentum

Art. 67

Die Gemeinde ist ermächtigt, auf privatem Grund Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, usw. nach Rücksprache mit den Grundeigentümern entschädigungslos anzubringen.

X. Verkehrsanlagen

Strassennetz

Art. 68

Die Gemeinde erstellt nach Massgabe der von der Gemeindeversammlung genehmigten Kredite die im generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Strassen.

Privatstrassen und Zufahrten sind nach den Vorschriften der Gemein durch die Grundeigentümer zu erstellen.

Touristische Beförderungsanlagen

Art. 69

Als touristische Beförderungsanlagen gelten alle Bodenlifte, Luft- und Standseilbahnen mit Nebenanlagen, sowie Fahrbahnen und Standplätze aller anderen Beförderungsmittel.

Die Erstellung von touristischen Beförderungsanlagen ist nur im Rahmen des generellen Erschliessungsplanes gestattet. Technisch bedingte Änderungen sind nur zulässig, soweit die Abweichung sachlich notwendig ist.

Dachwasser und Schneeräumung

Art. 70

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

Das Dachwasser ist mittels Dachrinnen in Abfallrohren zu fassen und durch diese direkt in das Entwässerungssystem einzuleiten.

Der Eigentümer hat durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser nicht zu Vereisungen öffentlicher Strassen führt.

Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.

Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, trägt der Grundeigentümer allein die Verantwortung und hat den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

Parkierung Garagen

Art. 71

Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch die neuer Wohnraum geschaffen wird, hat der Bauherr auf eigenem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offen zu halten.

Für Wohnbauten ist ein Abstellplatz je Wohnung zu errichten. Bei Neubauten von Geschäftshäusern ist eine Garage oder ein Parkplatz pro 50 m² Geschossfläche, bei Gastwirtschaftsbetrieben ein solcher pro 4 Fremdbetten, bzw. Restaurantplätze zu erstellen.

Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem Boden nicht möglich, so kann der Bauherr zur Leistung von Beiträgen für den Bau und Unterhalt öffentlicher Parkplätze verpflichtet werden.

Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Neubauten von Garagen müssen einen auf privatem Boden liegenden Vorplatz in der Breite und Tiefe der Garage aufweisen.

XI. Bewilligungsverfahren

Bewilligungspflicht

Art. 72

Für alle Neubauten und baulichen Veränderungen ist vor Baubeginn ein Baugesuch einzureichen. Die Bewilligungspflicht gilt insbesondere für folgende Arbeiten:

- a) Neubauten
- b) An- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden
- c) Umbauten von Gebäuden wie z. B. Änderung von Fundamenten, Fassaden und Dächern.
- d) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten wie Erstellung neuer Wohn- und Arbeitsräume, Läden, Wirtschaften, Garagen, usw.
- e) Feuerpolizeilich bewilligungspflichtige Einrichtungen und Bauten gemäss den Vorschriften der kantonalen Feuerpolizeiverordnung
- f) Wasserleitungen, Kanalisation und Kläranlagen
- g) Geflügel- und Kleinviehställe, Bienenstände und sonstige Kleinbauten
- h) Erstellen oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen längs Strassen sowie im Skiabfahrts- und Übungsgebiet
- i) Anbringen von festen und beweglichen Firmentafeln, Schaukasten und Lichtreklamen
- k) Aussenrenovationen
- l) Provisorische Bauten
- m) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als ein Monat pro Jahr am gleichen Ort stationiert werden und als Ersatz fester Bauten dienen
- n) Anlagen und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen
- o) Private Verkehrsanlagen mit Einschluss touristischer Beförderungsanlagen
- p) Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern
- q) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefon
- r) Aussenantennen
- s) Sonnenkollektoren, Sonnenzellen und Erdkollektoren

Projektänderungen sind vor der Ausführung anzuzeigen. Die Baukommission entscheidet, ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.

Planbeilagen, Baubeschrieb

Art. 73

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen, die datiert und von der Bauherrschaft und dem Projektverfasser unterzeichnet sein müssen in doppelter Ausfertigung beizulegen:

- a) Situationsplan 1:500 oder 1:1'000 (Katasterkopie) des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Einzeichnung der Nachbargebäude, Strassen, der Zufahrt sowie der Grenzabstände;
- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und Dachgeschosses im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen und Zweckbestimmung der Räume;
- c) Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1:100;
- d) Quer- und Längsschnitt durch das Gebäude, mit eingeschriebenen Stockwerkshöhen und Angaben über Strassen sowie bestehende und projektierte Terrainhöhen;
- e) Kanalisationsplan im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Dimension, Gefälle und Material der Leitungen;
- f) Ein Baubeschrieb auf amtlichem Baugesuchsformular mit Angabe über Baukosten, Material, Farbe etc.;
- g) Berechnung der Ausnützungsziffer und der Baukubatur;
- h) Unterlagen für die Eingabe an das kantonale Amt für Zivilschutz 1- bis 3-fach (Behandlung der Schutzraumpflicht);
- i) Unterlagen für die Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind.

Der Gemeindevorstand kann zusätzliche Unterlagen wie statische Berechnungen, Modelle, usw. verlangen.

Bei Baugesuchen im Sinne von Art. 72 lit. b) bis s) sind die zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Baugespann

Art. 74

Zugleich mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues klar erkennen lässt. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen zu lassen.

Die Grundstücksgrenzpunkte sind zu markieren, am Bauprofil ist das Erdgeschossniveau anzugeben.

Die Pläne werden bei der Gemeinde während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens in ortsüblicher Weise und im Bezirksamtsblatt publiziert.

Während der Auflagefrist können beim Gemeindevorstand Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur eingereicht werden.

Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Wenn die geplanten Bauarbeiten keine äusserlich wahrnehmbaren Veränderungen des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung mit sich bringen, ist die Profilierung und Publikation nicht erforderlich.

Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt der Gemeindevorstand den Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.

Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Baubescheid zu begründen.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt wurde.

Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn mit dem Bau nicht binnen einem Jahr nach rechtskräftiger Baubewilligung begonnen wird.

Kann diese Frist nicht eingehalten werden, so ist rechtzeitig ein Ges um eine angemessene Verlängerung einzureichen.

Ein begonnener Bau ist binnen zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Bei aussergewöhnlich umfangreichen Bauten kann die Baubehörde diese Frist auf Gesuch angemessen verlängern.

Unterbleibt die Vollendung des Baues, so sind unvollendete Bauteile zu entfernen, die Baugrube ist auszuplanieren und der vorherige Zustand wiederherzustellen.

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

Der von der Baubehörde beauftragten Aufsichtsperson ist der Zutritt zum Baugrundstück jederzeit zu gestatten.

Es ist für alle Bauten ein Schnurgerüst zu erstellen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn das Schnurgerüst durch die Baubehörde kontrolliert und für in Ordnung befunden worden ist.

Die Vollendung des Rohbaus wie auch der Anschluss an die Wasserversorgung und die Kanalisation sind vor Eindeckung des Grabens der Baubehörde zu melden.

Nach Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht bezogen werden.

Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen während der Bauausführung sind der Baubehörde vor der Ausführung anzuzeigen.

Wenn die Projektänderung nach aussen in Erscheinung tritt, wie insbesondere Vergrösserung der Gebäudemasse, eine Veränderung der Situation oder der Zweckbestimmung, ist ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Die Baubehörde kann vor Einreichung des Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung und kann nicht mittels Rekurses angefochten werden.

Die Kosten dieses Verfahrens sind nach dem effektiven Aufwand vom Gesuchsteller zu übernehmen.

Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrolle und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine Gebühr, welche ihre Aufwendungen deckt. Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung. Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können dem Ein-

sprecher auferlegt werden.

Die provisorisch berechneten Behandlungs- und Anschlussgebühren werden mit dem Erlass der Baubewilligung in Rechnung gestellt.

XII. Verantwortlichkeits- und Strafbestimmungen

Verantwortlichkeit

Art. 83

Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen und die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bestimmungen sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer verantwortlich.

Die Gemeinde übernimmt durch die Bewilligung und die Ausübung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Gebäude und die Einhaltung der Grenzabstände.

Strafbestimmungen

Art. 84

Widerhandlungen gegen das Baugesetz oder die auf Grund desselben erlassenen Verfügungen werden vom Gemeindevorstand mit Bussen bis zur Fr. 20'000.00 geahndet. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Gemeindevorstand nicht an das Höchstmass der Busse gebunden.

Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Widerherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Art. 85

Der Bauherr hat einen vorschriftswidrigen Zustand zu beseitigen, gleichgültig, ob er für dessen Herbeiführung bestraft wird oder nicht. Kommt er dieser Aufforderung nicht nach, so kann die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte vornehmen lassen. Für diese Kosten steht ihr ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

XIII. Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 86

Dieses Baugesetz tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung sowie mit Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Es gilt für alle bei seinem Irrkrafttreten noch nicht genehmigten Baugesuche.

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

ANHANG 1

Zonenschema

Zone	Art. 28 Immis- sionen	Art. 29 Ausnützun- gsziffer	Art. 31 Mindest- Grenzab- stand m kl. gr.		Art. 36 max. Gebäude- länge m	Art. 38 max. First- höhe m	Art. 38 max. Gebäudeh- öhe m
Wohnzone I	a	0.40	5	10	15	9.0	7.0
Wohnzone II	a	0.45	5	10	20	10.6	8.8
Wohnzone III	a	0.50	6	12	25	13.0	11.2
Dorfkernzone	b	0.60	2.5	5	25	13.0	11.2
Gemischte Zone	b	0.60	2.5	5	25	13.0	11.2
Wohnmischzone 2 ⁹	b	0.45	5	5	20 ^{b)}	10.6 ^{a)}	8.8 ^{a)}
Zone öffentliche Bauten + Anlagen	a	0.60	6	12	25	13.0	11.2
Gewerbezone	c		5	10	25	12.0	10.0

- a) Die maximalen Höhen ergeben sich im geneigten Gelände aus den festgelegten Höhen und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen Eckpunkten der projizierten Fassadenlinie entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.
- b) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften

Immissionen:

a: nicht störend

b: mässig störend

c: stark störend

⁹ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 575 vom 9. Juni 2009