



Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

Baugesetz

Mulegns

Hinweis: Dieses digitale Dokument enthält in zeitlicher Reihenfolge alle einzelnen rechtskräftigen Erlasse zum Baugesetz (vereinfachte Digitalisierungsform i.R. der erstmaligen Digitalisierung 2018/19).

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
28. Juni 1976	RB Nr. 2644 vom 29. November 1976	Totalrevision Baugesetz
30. Mai 1988	RB Nr. 2264 vom 29. August 1988	Teilrevision Baugesetz
7. Februar 2022	RB Nr. 660 vom 16. August 2022	Art. 25 ^{bis}

BAUGESETZ DER GEMEINDE MULEGNS

APRIL 1976

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

Seite

Art. 1	Zweck und Geltungsbereich	1
2	Baubehörde und Bauamt	1
3	Baukommission und Planungskommission	1
4	Ausnahmebewilligungen	2

II. PLANUNG

Art. 5	Planungsmittel	2
6	Verfahren	3
7	Richtpläne	3
8	Zonenplan	3
9	Baugebiet, Etappen und Reserve	4
10	Erschliessung	5
11	Genereller Erschliessungsplan	5
12	Genereller Gestaltungsplan	5
13	Bausperre	5
14	Finanzierungsplan	6

III. ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Art. 15	Strassenplan	6
16	Versorgungsplan	6
17	Öffentliches Strassennetz, Fahr- und Fusswegnetz	7
18	Parkierung	7
19	Bau- und Niveaulinien	7
20	Verfahren	8
21	Entschädigung	8

IV. ZONENPLANUNG

Art. 22	Zoneneinteilung	9
23	Dorfkernzone	9
24	Wohnzonen	9
25	Gemischte Zone	9
26	Industrie-Gewerbezone	9
27	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	10
28	Parkierungszone	10
29	Landschaftsschutzzone	10
30	Gefahrenzone	11
31	Quellwasserschutzzone	11
32	Ruhezone	11
33	Landwirtschaftszone	11
34	Wald- und Aufforstungszone	12
35	Uebriges Gemeindegebiet	12
36	Maiensässzone	12

V. ZONENVORSCHRIFTEN

		<u>Seite</u>
Art. 37	Ausnützungsziffer	14
38	Grenz- und Gebäudeabstand	15
39	Spezielle Abstandsvorschriften	15
40	Grenzbaurecht	16
41	Gewässer- und Waldrandabstand	16
42	Gebäudelänge	16
43	Geschosszahl	17
44	Gebäudehöhe und Firsthöhe	17
45	Bauweise	17
46	Dachvorschriften	17
47	Kinderspielplätze	18
48	Gestaltung und Einordnung, Terraingestaltung	18
49	Reklameanlagen und Antennen	19
50	Campingplätze	19

VI. QUARTIERPLANUNG

Art. 51	Begriff und Zweck	20
	a) Quartiererschliessung	
52	Begriff	20
53	Erschliessungskosten	20
	b) Quartiergestaltung	
54	Begriff	20
55	Private Quartiergestaltungspläne	21
56	Amtliche Quartiergestaltungspläne	21
	c) Baulandumlegung	
57	Voraussetzungen	21
58	Neuzuteilung	22
59	Real- oder Barersatz	22
60	Entschädigung für Landerwerb	22
61	Umlegungsbann	23
62	Grundbuch und Pfandrecht	23
	d) Verfahren	
63	Einleitung des Verfahrens	23
64	Privates Quartierplanverfahren	24
65	Amtliches Quartierplanverfahren	24
66	Auflage	24
67	Entscheid	24
68	Wirkung	25
69	Planungskosten	25

VII. AUSFUEHRUNG UND UNTERHALT DER BAUTEN

Art.	70	Festigkeit, Hygiene, Feuersicherheit	25
	71	Unterhalt der Bauten	25
	72	Oeffentliche Duldungspflicht	26
	73	Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern	26
	74	Immissionen	26
	75	Bauarbeiten und Bauzeiten	27
	76	Ventilationen und Düngereinrichtungen	27

VIII. OEFFENTLICHER GRUND, VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSANLAGEN.

	77	Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	27
	78	Vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	28
	79	Strassennetz	28
	80	Verkehrssicherheit und Ausfahrten	28
	81	Parkierung auf privatem Grund	29
	82	Dachwasser und Schneeräumung	29
	83	Oeffentliche Leitungen	30
	84	Private Leitungen und Anschlusspflicht	30
	85	Durchleitungsrecht	31

IX. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art.	86	Bewilligungspflicht	31
	87	Baueingabe	32
	88	Baugespann	33
	89	Öffentliche Planaufgabe und Einsprachen	33
	90	Bewilligung	33
	91	Revers	33
	92	Baubeginn und Baufristen	34
	93	Baukontrolle und Bauabnahme, Schnurgerüst	34
	94	Abweichung von bewilligten Plänen	34
	95	Vorentscheid	34

X. VERANTWORTLICHKEIT

Art.	96	Verantwortlichkeit	35
	97	Bestrafung und Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	35
	98	Rechtsmittel	35

XI. SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art.	99	Ausführungsbestimmungen und Gebührenordnung	36
	100	Inkrafttreten	36
	101	Uebergangsbestimmung	36
Zonenschema			37

I. ALLGEMEINES

Art. 1

Zweck und Geltungsbereich

- 1 Das Baugesetz bezweckt die geordnete bauliche Entwicklung, die rationelle und sinnvolle Erschliessung des Baugebietes, die Erhaltung der Interessen der Land- und Forstwirtschaft, die Wahrung und Förderung der Schönheit und der erhaltenswerten Eigenart des Ortes und der Landschaft, sowie die Wahrung des allgemeinen Wohles, der Sicherheit und Gesundheit aller Einwohner. Sie dient der Entfaltung der baulichen Freiheit in den Schranken des öffentlichen Interesses und im Rahmen des ökonomischen Einsatzes der öffentlichen Mittel.
- 2 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften sind auf sämtlicher Bewilligungspflicht unterstehenden Bauten gemäss Art. 86 anzuwenden

Art. 2

Baubehörde und Bauamt

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes. Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen, insbesondere die Baubewilligungen, und er vertritt die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.
- 2 Die Baubehörde kann ein Bauamt einsetzen und betreiben oder sich an einem gemeinsamen regionalen Bauamt beteiligen.
- 3 Die Baubehörde kann fachkundige Berater beiziehen. Die daraus entstehenden Kosten sind den Interessenten zu überbinden.

Art. 3

Baukommission und Planungskommission

- 1 Der Gemeindevorstand bestimmt eine Baukommission, bestehend aus 3 Mitgliedern. Sie hat die Baugesuche zu prüfen und alle anderen Geschäfte der Baubehörde vorzubereiten. Sie stellt der Baubehörde Antrag. Sie kann bei Bedarf Fachleute beiziehen.
- 2 Die Amtsdauer der Baukommission stimmt überein mit derjenigen des Gemeindevorstandes.
- 3 Die Gemeinde kann die Baukommission gleichzeitig als regionale Baukommission zusammen mit einer oder mehreren andern Nachbargemeinden einsetzen. Anzahl der Mit-

glieder und Wahlmodus der Baukommission werden in diesem Falle durch einen übereinstimmenden Beschluss der beteiligten Gemeinden festgelegt.

- 4 Für wichtige Planungsmassnahmen wählt die Baubehörde eine Planungskommission (erweiterte Baukommission). Die Kommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden der Baubehörde vor.

Art. 4

Ausnahmen

- 1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde mit Zustimmung der Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Die Bewilligung kann an Bedingungen geknüpft und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

II. PLANUNG

Art. 5

Planungsmittel

- 1 Im Rahmen des Baugesetzes erlässt die Gemeinde folgende Planungsmittel:
 - a) Richtpläne
 - b) Zonenplan mit generellem Gestaltungsplan
 - c) Genereller Erschliessungsplan
(Strassenplan, Versorgungsplan)
 - d) Finanzierungsplan
- 2 Ferner können Baulinien und Quartierpläne erlassen und Gesamtumlegungen durchgeführt werden.
- 3 Die Pläne und Vorschriften, mit Ausnahme der Richtpläne und des Finanzierungsplanes, sind integrierende Bestandteile des Baugesetzes.

Art. 6

Verfahren

- 1 Der Zonenplan, der generelle Erschliessungsplan und der generelle Gestaltungsplan sind öffentlich während 30 Tagen aufzulegen. Einsprachen sind innert dieser Frist schriftlich der Baubehörde einzureichen. Anschliessend bestimmt die Gemeindeversammlung nach Einspracheerledigung durch die Baubehörde über die Genehmigung der Pläne. Ein von der Gemeindeversammlung genehmigter Plan kann nur im gleichen Verfahren abgeändert bzw. ergänzt werden.

Art. 7

Richtpläne

- 1 Die Richtpläne legen die Grundzüge der nutzungs- und besiedlungsmässigen Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes als Planungsziel fest.
- 2 Die Richtpläne enthalten Grundsätze über die Bodennutzung, die Erschliessung (Verkehr und Versorgung) und Ausrüstung sowie über die bauliche und landschaftliche Gestaltung. In den Richtplänen sind die Bedürfnisse der Gemeinde sowie die zur Planverwirklichung erforderlichen und dafür verfügbaren Mittel zu berücksichtigen. In der Regel enthalten sie auch die Grundsätze der Finanzierung.
- 3 Die Richtpläne werden durch die Gemeindeversammlung erlassen. Sie sind für die Organe der Gemeinde verbindlich. Die Richtpläne ziehen für die Grundeigentümer keine Einschränkung ihrer Rechte nach sich.
- 4 Die ausgearbeiteten Richtpläne werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können dazu Anregungen bekanntgegeben werden. Die Baubehörde nimmt zu diesen Stellung.

Art. 8

Zonenplan

- 1 Der Zonenplan teilt das ganze Gemeindegebiet nach Art und Mass der Nutzung unter besonderer Berücksichtigung des Baugebietes in genau abgegrenzte Zonen ein.

Es können folgende Zonen gebildet werden:

1. Dorfkernzone
2. Wohnzone
3. Gemischte Zone
4. Industrie-Gewerbezone
5. Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
6. Parkierungszone

7. Landschaftsschutzzone
8. Gefahrenzone
9. Quellwasserschutzzone
10. Ruhezone
11. Landwirtschaftszone
12. Wald und Aufforstungszone
13. Uebrigcs Gemeindegebiet
14. Maiensässzone

Art. 9

Baugebiet,
Etappen und
Reserve

- 1 Das Baugebiet der Gemeinde wird nach Massgabe des Richtplanes für die Erschliessung und Zoneneinteilung in Etappen eingeteilt.
- 2 Im Baugebiet der ersten Etappe ist die Grunderschliessung der Verkehrsanlagen, der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserbeseitigung schon ausgeführt oder in Planung begriffen. Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten für die Ergänzung der Grunderschliessung. Sie kann für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenz verlangen.
- 3 Im Baugebiet der zweiten Etappe erstellt die Gemeinde keine Werke für die Grunderschliessung und ist auch nicht zu deren Unterhalt verpflichtet. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Planung sämtlicher Erschliessungsanlagen entsprechend den Vorschriften der Gemeinde erfolgt, die erforderlichen Mittel sichergestellt sind, das Bauland nach Grösse und Form für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allfällige Quartierplanung und Baulandumlegung nicht beeinträchtigt oder erschwert wird.
- 4 Die Erstellung der Erschliessungsanlagen wird von der Gemeinde beaufsichtigt. Auf Verlangen müssen Kostenvoranschläge, Offerten und Abrechnungen der Baubehörde zur Genehmigung eingereicht werden.
- 5 Die Gemeinde kann den Unterhalt der Erschliessungsanlagen, soweit sie im öffentlichen Interesse liegen, gegen Verrechnung an die Privaten durchführen lassen.
- 6 Ausserhalb des rechtskräftig ausgeschiedenen Baugebietes wird im Richtplan ein Reserve-Baugebiet für die zukünftige Ueberbauung vorgesehen (Bauentwicklungsgebiet).

Art. 10

- Erschliessung
- 1 Bauten dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden.
 - 2 Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn die siedlungsgebundene Ausrüstung vorliegt, das heisst:
 - a) wenn es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allfällig durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
 - b) wenn alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden, der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benützung dieser Anlage besitzt und der Anschluss ohne besonderen Aufwand möglich ist.

Art. 11

- Genereller Erschliessungsplan
- 1 Der generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung und für den Erlass von Baulinien und Quartierplänen.
 - 2 Er kann aus folgenden Teilplänen bestehen:
 - Strassenplan
 - Versorgungsplan
 - 3 Die Baubehörde kann eine Verordnung mit technischen Vorschriften für den Bau der Erschliessungsanlagen erlassen.

Art. 12

- Genereller Gestaltungsplan
- 1 Der generelle Gestaltungsplan ist die Summe der Vorschriften betreffend die Gestaltung der einzelnen Bauten, der Siedlung und der Landschaft.
 - 2 Im generellen Gestaltungsplan kann für Teilgebiete die Quartierplanpflicht (Erschliessung, Gestaltung, Baulandumlegung) sowie die Bauberatung vorgeschrieben werden.

Art. 13

- Bausperre
- 1 Die Baubehörde kann Gebiete und einzelne Grundstücke mit einer vorübergehenden Bausperre belegen, wenn für diese der Erlass oder die Abänderung eines in Art. 5 genannten Planungsmittels erforderlich ist oder wenn ein Bauvorhaben zum Ausgangspunkt neuen Baurechts werden könnte. Die Bausperre kann für ein Jahr angeordnet und bei umfangreichen Planungen mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft angemessen erstreckt werden. Während der Dauer der Bausperre dürfen nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche die vorgesehene Planung nicht erschweren oder beeinträchtigen. Die Bausperre ist im Kantonsamtsblatt und ortsbekannt zu machen.

Art. 14

- Finanzierungsplan
- 1 Der Finanzierungsplan hält die finanziellen Auswirkungen der in der Ortsplanung erforderlichen und verfügbaren Mittel fest und stellt die Grundsätze für die Finanzierung auf.

III. ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Art. 15

- Strassenplan
- 1 Der Strassenplan legt das generelle öffentliche Strassennetz für die Grunderschliessung im Baugebiet fest. Er bildet im allgemeinen die Quartierplangrenzen und muss mit dem Zonenplan übereinstimmen. Es können auch private Strassen aufgenommen werden.
 - 2 Der Strassenplan bezeichnet in genereller Form die bestehenden, zu korrigierenden und geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze, und kann Angaben über Fahrbahnbreiten und Baulinienabstände enthalten.
 - 3 Er bildet die Grundlage zur Ausarbeitung von Detailprojekten und Kreditvorlagen sowie zum Erlass von Baulinien und Quartierplänen.
 - 4 Berührt ein mit Baugesuch angemeldetes Bauvorhaben das Gebiet einer Strasse gemäss Strassenplan, so kann die Baubehörde das Bauvorhaben für ein Jahr zurückstellen und unverzüglich das Verfahren zur Festlegung der Bau- und Niveaulinien einleiten.

Art. 16

- Versorgungsplan
- 1 Der Versorgungsplan enthält den Standort der wichtigsten Versorgungsbauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiete.
 - 2 Es können folgende Projekte aufgestellt werden:
 1. Generelles Wasserversorgungsprojekt
 2. Generelles Kanalisationsprojekt mit vorgesehenem Standort der Abwasserreinigungsanlage
 3. Generelles Energieversorgungsprojekt
 4. Generelles Kommunikationsprojekt.

Art. 17

Oeffentliches
Strassennetz,
Fahr- und
Fusswegnetz

- 1 Das öffentliche Strassennetz umfasst die öffentlichen Strassen, Wege und Plätze.
- 2 Das Fahr- und Fusswegnetz umfasst die Weganlagen, die im Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung stehen, wie Feld-, Alp- und Waldwege, Meliorationswege, Wander- und Spazierwege. Unterhalt und Markierung der Wander- und Spazierwege können interessierten Institutionen auferlegt werden.

Art. 18

Parkierung

- 1 Die Parkierungsanlagen erfassen generell die bestehenden und zukünftigen Parkierungsflächen und Einrichtungen für den ruhenden Verkehr.

Art. 19

- Bau- und
Niveaulinien

- 1 Für die im Strassenplan enthaltenen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsanlagen erlässt die Baubehörde, soweit keine Quartierpläne erstellt werden, je nach Bedürfnis Bau-, Niveau- und Strassenlinienpläne.
- 2 Die Bau-, Niveau- und Strassenlinien dienen allgemein der Freihaltung des für Verkehrsflächen benötigten Bodens, der Gestaltung und der Wohnhygiene. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der Bauten erstellt werden dürfen.
- 3 Wo eine Baulinie fehlt, haben Gebäude von Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von mindestens 2.50 m ab Fahrbahngrenze einzuhalten. Garagen mit einer rechtwinkligen Ein- und Ausfahrt zur Strasse einen solchen von 4 m .
- 4 Die Niveaulinien geben die Höhenlagen der Strassenachsen an. Von ihnen aus wird die Höhenlage der entlang der Strasse stehenden Bauten bestimmt.

- 5 Die Strassenlinien geben die bestehende oder geplante Ausdehnung des öffentlichen Verkehrsraumes an.
- 6 Unterirdische Bauten und Bauteile einschliesslich Oel- und Benzintanks, dürfen nicht im Baulinienbereich erstellt werden.
- 7 Der mit der Baulinie belastete Boden bleibt Privateigentum, darf aber nicht überbaut werden.

Art. 20

Verfahren

- 1 Die Bau- und Niveaulinien werden öffentlich aufgelegt. Innert 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümer bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.
- 2 Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau- und Niveaulinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen.

Art. 21

Entschädigung

- 1 Die Belastung eines Grundstückes mit Baulinien berechtigt nur dann zu einer Entschädigung, wenn damit ein enteignungsähnlicher Tatbestand im Sinne der allgemeinen Praxis gegeben ist.
- 2 Bauliche Veränderungen an Gebäuden innerhalb rechtskräftiger Baulinien sind nicht entschädigungspflichtig.
- 3 An Gebäuden im Baulinienbereich dürfen Veränderungen, die über die gewöhnlichen Unterhaltsarbeiten hinausgehen, nur ausnahmsweise bewilligt werden. An die Ausnahmbewilligungen kann die Bedingung geknüpft werden, dass der Grundeigentümer bei der Ausführung des in Betracht fallenden öffentlichen Werkes darauf verzichtet, den durch die Veränderung entstandenen Mehrwert geltend zu machen.

IV. ZONENPLANUNG

Art. 22

Zoneneinteilung

- 1 Das ganze Gemeindegebiet ist in Zonen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen eingeteilt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke ist der Zonenplan im Massstab 1:1'000 massgebend. Er bildet einen integrierenden Bestandteil des Baugesetzes. Die Bauvorschriften für die einzelnen Zonen sind in einem zum Zonenplan gehörenden Schema enthalten.

Art. 23

Dorfkernzone

- 1 Die Dorfkernzone umfasst das engere, baulich erhaltenswerte Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen. Kleingewerbe ohne übermässige Immissionen auf die Nachbarschaft sind zulässig. Ebenso sind der Bestand und ein angemessener Ausbau bestehender Betriebe zulässig. 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.
- 2 Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen 6 Jahren im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge, Gebäude- und Firsthöhe und Dachneigung wieder aufgebaut werden, wobei auch eine Zweckänderung zulässig ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Bau- und Niveaulinien.
- 3 Die Baubehörde kann jederzeit für Teilgebiete der Dorfkernzone einen Quartier- oder Gestaltungsplan mit ergänzenden Gestaltungsvorschriften erlassen.

Art. 24

Wohnzonen

- 1 Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.

Art. 25

Gemischte Zone

- 1 In der gemischten Zone sind neben Wohnbauten auch gewerbliche Anlagen gestattet.

Art. 26

Industrie- Gewerbezone

- 1 Die Industrie-Gewerbe-Zone ist für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe vorbehalten.
- 2 In Industrie- und Gewerbebauten dürfen nur Wohnungen für Abwärte und Betriebspersonal, dessen Anwesenheit unumgänglich ist, errichtet werden. Wohn- und andere Bauten welche nicht Zwecken der Industrie und des Gewerbes dienen, sind nicht erlaubt.

Art. 27.

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

Art. 28

- Parkierungszone
- 1 Die Parkierungszone umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Parkierungsflächen im ganzen Gemeindegebiet.

Art. 29

- Landschaftsschutzzone
- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Flächen und Objekte von wissenschaftlichem Interesse oder mit bedeutendem Schönheitswert zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes und im Interesse der Erholung. Sie ist mit einem dauernden Bauverbot belegt.
 - 2 Veränderungen an bestehenden baulichen Anlagen dürfen dem Charakter dieser Zone nicht widersprechen.
 - 3 Geschützt werden insbesondere:
 - a) Naturdenkmäler wie Felspartien, Findlinge, erhaltenswerte Baumgruppen;
 - b) Biotope für Flora und Fauna wie Nieder- und Hochmoore, Trockengebiete, See-, Bach- und Flusssufer, einschliesslich ihrer Vegetation und Feldgehölze;
 - c) Gewässer insbesondere Wasserfälle, Tümpel und Seen, Bach- und Flussläufe, Heilquellen;
 - d) Kultur- und Kunstdenkmäler, insbesondere ur- und frühgeschichtliche Stätten, Burganlagen, Kirchen und andere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende Bauten sowie ihre Umgebung;
 - e) wertvolle Landschaften, Aussichtspunkte und charakteristische Ortsbilder.

Art. 30

Gefahrenzone

- 1 Die Gefahrenzone umfasst Gebiete, wo mit Naturgewalten wie Lawinen, Hochwasser, Rufen, Steinschlägen und Rutschungen zu rechnen ist, wodurch Leben oder Sachwerte gefährdet werden können.
- 2 In der Gefahrenzone dürfen keine Bauwerke erstellt werden, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hiezu eignen.

Art. 31

Quellwasser-
schutzzone

- 1 Die Quellwasserschutzzone umfasst die Quellgebiete mit Umgebung. Die Gewässerschutzgesetzgebung ist sinngemäss anzuwenden. Im Bereich von Fassungen in der Quellwasserschutzzone kann die Baubehörde Zonen bezeichnen, die aus Gründen des qualitativen Schutzes von Quellfassungen mit Nutzungsbeschränkungen belegt werden.

Art. 32

Ruhezone

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebirgsgegenden und Randgebiete von geschützten Landschaften.
- 2 In der Ruhezone sind mechanisierte touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Ausnahmen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, für notwendige Zufahrten und für Hilfeleistungen sind gestattet.

Art. 33

Landwirt-
schaftszone

- 1 Als Landwirtschaftszone ist Land auszuscheiden, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet; überdies kann ihm Land, das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll, zugewiesen werden. Es sind nach Möglichkeit grössere zusammenhängende Landwirtschaftsgebiete auszuscheiden.
- 2 In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Einrichtungen zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Art. 34

Wald und Aufforstungszone

- 1 Die zum Wald gehörenden Flächen sind zu erhalten und stehen im Rahmen der Forstgesetzgebung der forstwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.
- 2 Aufforstungszonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse aufgeforstet werden.

Art. 35

Uebrigtes Gemeindegebiet

- 1 Zum übrigen Gemeindegebiet gehört alles Land, das nicht einer andern Zone zugeteilt ist. Es ist grundsätzlich nur wie bisher zu nutzen.
- 2 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;
 - Bergstationen, Bergrestaurants, Hochgebirgsunterkünfte
 - Anlagen zur Erschliessung von Rohstoffen;
 - Anlagen zur Herstellung oder Lagerung gefährlicher Güter.
- 3 Die Erstellung nichtlandwirtschaftlicher Wohnbauten ist unzulässig.
- 4 Der Ausbau und die angemessene Erweiterung bestehender Bauten kann im Rahmen der Vorschriften über den Gewässerschutz bewilligt werden.
- 5 Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation.

Art. 36

Maiensässzone

- 1 Die Maiensässzone ist für die Erstellung land- und alpwirtschaftlicher Gebäude sowie für Jagdhütten und Feriehäuser für nicht ganzjähriges Wohnen vorgesehen. Alle An-, Um- und Neubauten haben sich in Gestaltung (Materi- wahl, Baukörper, Farbe) an die überlieferte Bauweise an- zupassen.
- 2 Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen 6 Jahren im bisherigen Umfang wieder aufgebaut werden, wobei auch eine Zweckänderung zulässig ist.
- 3 Die Ausführungsprojektierung, die Erstellung, der Betri- und der Unterhalt von Erschliessungs- und Versorgungs- anlagen geht voll zulasten der Gesuchsteller.

- 4 Ein Anspruch auf Zufahrt über bestehende Strassen und Wege besteht nicht.
- 5 Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation.

V. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 37

Ausnützungsziffer

- 1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Brutto-Geschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Grundstückfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten.
- 3 Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hiefür nicht verwendbaren 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, überdeckte offene Dachterrassen und Bastelräume;
 - f) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- 4 Als Grundstücksfläche wird dasjenige vermarkte Land angerechnet, das von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenützt ist. Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen werden abgezogen.
- 5 Wo zukünftiges Strassengebiet durch Baulinien oder generelle Projekte sichergestellt ist, wird die entsprechende Fläche ebenfalls abgezogen.
- 6 Der Gemeindevorstand kann verfügen, dass die Beanspruch eines Grundstückes für die Berechnung des Ausnützungsmasses im Grundbuch angemerkt wird. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf der abgetrennte Teil nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.

Art. 38

Grenz- und
Gebäudeabstand

- 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze.
- 2 Der grössere Grenzabstand gilt vor derjenigen Fassade, welche Süden am nächsten steht.
- 3 Richten sich die Längsfassaden nach Osten und Westen, ist der grössere Grenzabstand wahlweise vor der Ost- oder Westfassade einzuhalten. Bei Bauten mit allseitig gleich langen Fassaden muss der grössere Grenzabstand vor der Süden am nächsten stehenden Fassade liegen.
- 4 Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- 5 Offene und überdeckte Gebäudeteile, wie Hauseigänge, Dachvorsprünge sowie Erker und Balkone, deren Ausmass höchstens ein Drittel der Fassadenlänge einnimmt, werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1,5 m übersteigt.
- 6 Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können an die Grenze gestellt werden, sofern dadurch keine öffentlichen Interessen tangiert werden.
- 7 Gegenüber Fassaden von Gebäuden von mehr als 12 m Länge erhöhen sich die Grenzabstände um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge.

Art. 39

Spezielle Ab-
standsvor-
schriften

- 1 Wo Baulinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber dem Strassengebiet nicht eingehalten werden.
- 2 Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.
- 3 Bei eingeschossigen Nebenbauten, welche keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2,50 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann der Grenzabstand verringert werden oder es kann auf die Grenze gebaut werden. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

Art. 40

Grenzbau-
recht

- 1 Die Baubehörde kann das Zusammenbauen über die Grenze hinaus bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestatten:
 - a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut oder die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden;
 - b) wenn bei einseitigem Grenzbau die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dieser sich überdies verpflichtet, bei einer Ueberbauung seines Grundstücks an die Brandmauer anzubauen. Beides ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.
- 2 Bei Massivbauten ist die an die Grenze gestellte Gebäudeseite als Brandmauer auszuführen. Freistehende Brandmauern sind gefällig zu gestalten.
- 3 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 stände

Art. 41

Gewässer- und
Waldrandabstand

- 1 Gegenüber öffentlichen Gewässern beträgt der Gebäudeabstand innerhalb der Bauzonen 8 m, ausserhalb der Bauzonen 14 m. Der Abstand wird vom Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung gemessen.
- 2 Gegenüber Waldrändern ist ein Gebäudeabstand von 20 m einzuhalten.

Art. 42

Gebäudelänge

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grössere zusammengebaute horizontale Gebäudeseite.
- 2 Bei der Gebäudelänge sind eingeschossige An- und Nebenbauten dann mitzuberechnen, wenn sie Wohn- oder Arbeitsräume enthalten.
- 3 Bei abgesetzten Hauptfassaden kann die Gebäudelänge um das Mass der Zurücksetzung, jedoch höchstens um $\frac{1}{3}$ reduziert werden, wenn die Ueberbauung gut ins Ortsbild passt und architektonisch gut gestaltet ist.

Art. 43

- Geschlosszahl
- 1 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Zonenvorschriften.
 - 2 Wenn ein Untergeschoss (Keller) mehr als 1,2 m über das gewachsene Terrain herausragt, gilt es als Vollgeschoss.
 - 3 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagezufahrten und Hauseingänge werden dabei nicht berücksichtigt, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird.
 - 4 Das Dachgeschoss gilt nicht als Vollgeschoss, sofern die Kniewände 0,6 m nicht übersteigen. Werden darin zu mehr als der Hälfte der Grundfläche Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgebaut, so ist es als Vollgeschoss anzurechnen.

Art. 44

- Gebäudehöhe und Firsthöhe
- 1 Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens und dem höchstgelegenen Schnittpunkt von Umfassungswand und Dachfläche. Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.
 - 2 Als Firsthöhe gilt die Gebäudehöhe bis zum höchstgelegenen Punkt eines geneigten Daches.

Art. 45

- Bauweise
- 1 Im Allgemeinen gilt die offene Bauweise.
 - 2 Gruppenbauweise und geschlossene Bauweise ist nur gestattet im Sinne einer Gesamtüberbauung; Voraussetzung ist ein genehmigter Quartiergestaltungsplan über ein grösseres zusammenhängendes Gebiet.

Art. 46

- Dachvorschriften
- 1 Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Bei Steildächern gegen öffentliche Anlagen sind Schneefänge anzubringen.

- 2 In der Regel sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 60 % zulässig.
- 3 Gestaffelte Bauten müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Beide Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen, die Länge darf höchstens um 1/3 kürzer sein.
- 4 Sämtliche Häuser müssen auf allen Gebäudeseiten ein Vordach von mindestens 70 cm aufweisen.

Art. 47

Kinderspiel-
plätze

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind besonnte, möglichst windgeschützte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr auf privatem Grund anzulegen. Dabei gilt als Richtlinie, dass ihre Grundfläche mindestens ein Zehntel der gesamten Bruttogeschossfläche ausmachen soll.

Art. 48

Gestaltung und
Einordnung,
- Terraingestaltung

- 1 Bauvorhaben, einschliesslich Lagerplätze, Ablagerungen, Umgebungsgestaltung, welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Die Baubehörde hat solche Bauvorhaben zu verweigern. Besondere Rücksicht auf die bestehende Ueberbauung ist im Bereich und in der Nähe der Dorfkerzone geboten.
- 2 Erfüllen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung die erforderlichen Anforderungen nicht, müssen angemessene Verbesserungen verlangt werden.
- 3 Sinngemäss sind diese Bestimmungen auch bei äusseren Umbauten und Aussenrenovationen anzuwenden.
- 4 Die Baubehörde kann im Sinne der geltenden Gesetzgebung zur Erhaltung des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes, zum Schutze von Kultur- und Naturobjekten und zur Freihaltung von Aussichtsflächen Schutzverfügungen erlassen.
- 5 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, unzulässig.

- 6 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Art. 49

Reklameanlagen und Antennen

- 1 Einrichtungen, die als äussere Reklameanlagen in Erscheinung treten, wie Schilder, Beleuchtungseffekte, Verkaufsautomaten u.a. sind nur gestattet, soweit sie die Verkehrssicherheit und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Andere Reklamen mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig.
- 3 Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet. Für Gebäudegruppen kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen. Bestehende Einzelaussenantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage besteht.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

Art. 50

Camping- plätze

- 1 Die Errichtung und der Betrieb von Campingplätzen und Rastplätzen ist nur gestattet, wenn die öffentlichen und die Interessen des Gewässer- und Landschaftsschutzes und der Schutzwälder nicht beeinträchtigt werden.
- 2 Die Baubehörde kann das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen beschränken und für bestimmte Gebiete gänzlich verbieten.

VI. QUARTIERPLANUNG

Art. 51

- Begriff und Zweck
- 1 Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Ueberbauung bestimmt umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.
 - 2 Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll

a) Quartiererschliessung

Art. 52

- Begriff
- 1 Durch die Quartiererschliessungspläne wird die Erschliessung eines bestimmten Gebietes durch Strassen und Werkleitungen verbindlich geregelt. Der Quartiererschliessungsplan enthält in der Regel Bau- und Niveaulinien sowie Vorschriften über Lage und Dimensionierung von Verkehrsanlagen und Werkleitungen.
 - 2 In den Quartiererschliessungsplänen kann verbindlich geregelt werden, wo die Zufahrt und die Leitungen zu den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

Art. 53

- Erschliessungskosten
- 1 Die Kosten der Erschliessung können im Quartierplanverfahren auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt werden.
 - 2 In der Regel sind die Kosten nach Massgabe der Grundstücksfläche zu verteilen. Bei Grundstücken, die nur durch zusätzliche private Aufwendungen an die Quartiererschliessungsanlagen angeschlossen werden können, sind die Beiträge angemessen zu reduzieren.
 - 3 Die Beiträge werden fällig, wenn die Erschliessungsanlage für das Grundstück benutzbar wird, doch kann die Gemeinde nach Massgabe des Baufortschrittes Vorschüsse verlangen.
 - 4 Die Baubehörde kann die Fälligkeit in Härtefällen aufschieben insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bürgerlichen Existenz bilden.

b) Quartiergestaltung

Art. 54

- Begriff
- 1 Durch die Quartiergestaltungspläne wird die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung in bestimmten Gebieten in Abänderung oder Ergänzung der Zonenordnung im Einzelnen geregelt. Diese Pläne bestimmen Zahl, Art, Lage und äussere Abmessungen der Bauten.

- 2 Abweichungen von den Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe des Zonenschemas zulässig.
- 3 In den im generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund von Quartiergestaltungsplänen gebaut werden.

Art. 55

- Private Quartiergestaltungspläne
- 1 Die Baubehörde kann von den Grundeigentümern ausgearbeitete Quartiergestaltungspläne genehmigen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) das erfasste Gebiet muss eine Mindestgrösse von 2000 m² aufweisen;
 - b) gute Beziehungen zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
 - c) gute architektonische Gestaltung;
 - d) grössere zusammenhängende Grünflächen;
 - e) besonnte Kinderspielplätze, mindesten 20 % der Bruttogeschossfläche, abseits des Verkehrs;
 - f) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch;
 - g) Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr;
 - h) die benachbarten Grundstücke sollen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Ueberbauung.
 - 2 Die Baubehörde lässt durch einen Fachmann prüfen, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind. Die Bauberatung ist obligatorisch.
 - 3 Es wird ein Zuschlag zur zonengemässen Ausnützung von 10 % gewährt.

Art. 56

- Amtliche Quartiergestaltungspläne
- 1 Amtliche Quartiergestaltungspläne sind zu erlassen, wo dies im generellen Gestaltungsplan vorgesehen oder zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist.
 - 2 Art. 55 ist sinngemäss anzuwenden.

c) Baulandumlegung

Art. 57

- Voraussetzungen
- 1 Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen können angeordnet werden:
 - a) wenn von neuen öffentlichen Strassen oder Baulinien durchschnitten oder parallel zur Strasse liegende Grundstück nicht mehr überbaut werden können;

- b) wenn einzelne Grundstücke eines neu zu erschliessenden Gebietes nach ihrer Form für eine Ueberbauung ungeeignet sind;
 - c) bei der Erstellung von Quartiererschliessungsplänen.
- 3 Die Baubehörde ist zur Durchführung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Art. 58

Neuzu-
teilung

- 1 Bei Baulandumlegungen wird die von den Verkehrs- und Gemeinschaftsanlagen beanspruchte Bodenfläche von der Gesamtfläche abgezogen.
- 2 Der Rest wird 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.

Art. 59

Real- oder
Barersatz

- 1 Wer ein überbaubares Grundstück eingeworfen hat, kann ein solches von annähernd gleichem Umfang und Wert beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden.
- 2 Wer dagegen ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Gebäudes mit einer Bruttogeschossfläche von mindestens 60 m² nicht möglich gewesen wäre, kann gegen volle Entschädigung (ohne Abzug für Verkehrsanlagen) ausgekauft werden.
- 3 Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen.

Art. 60

Entschädigung
für Lander-
werb

- 1 Für den Landabzug für Verkehrs- und Gemeinschaftsanlagen des Quartiers wird keine Entschädigung geleistet.
- 2 Uebernimmt die Gemeinde Boden für Strassen und Öffentliche Anlagen, die nicht nur dem Quartier dienen, so hat sie dafür eine Entschädigung zu leisten, die dem Anteil der öffentlichen Interessenz entspricht. Kommt keine Einigung über den Bodenwert zustande, so wird dieser durch die Enteignungsbehörde festgesetzt.
- 3 Die von der Gemeinde geleistete Entschädigung wird den am Zusammenlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümern nach Massgabe des von ihnen eingeworfenen Landes ausbezahlt oder gutgeschrieben.

- 4 Quartierstrassen werden in der Regel den beteiligten Grundeigentümern zu Miteigentum zugewiesen.

Art. 61

- Umlegungs-
bann
- 1 Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.
 - 2 Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über Grundstücke getroffen werden, die die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren würden.
 - 3 Der Umlegungsbann kann für ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft angemessen verlängert werden.

Art. 62

- Grundbuch
und
Pfandrecht
- 1 Nach Durchführung der Baulandumlegung wird die Neuzuteilung im Grundbuch eingetragen.
 - 2 Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.
 - 3 Für die aus der Baulandumlegung geschuldeten Entschädigungen und Kostenanteile besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 Ziff. 4 EG zum ZGB.

d) Verfahren

Art. 63

- Einleitung
des Ver-
fahrens
- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Einleitung des Quartierplanverfahrens und über die Abgrenzung des Quartierplangebietes. Sie ist zur Einleitung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.
 - 2 Der Entscheid wird publiziert und sämtlichen beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt, sofern ihre Adresse bekannt ist.
 - 3 Gegen den Entscheid über die Einleitung des Verfahrens kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Art. 64

Privates
Quartier-
planver-
fahren

- 1 Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses können die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke den Quartierplan selber aufstellen und der Baubehörde zur Genehmigung einreichen.
- 2 Allenfalls notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Falle auf privatrechtlichem Wege durchzuführen.

Art. 65

Amtliches
Quartier-
planver-
fahren

- 1 Ist die Durchführung der Quartierplanung beschlossen, und können sich die Grundeigentümer über die Durchführung des privaten Quartierplanverfahrens nicht einigen oder kann ihr Quartierplan nicht genehmigt werden, ist das amtliche Verfahren durchzuführen.
- 2 Die Baubehörde lässt durch eine fachlich geeignete Stelle einen Quartierplan ausarbeiten.
- 3 Der Entwurf ist den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten, und ihre Anregungen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.

Art. 66

Auflage

- 1 Nach Abschluss der privaten oder amtlichen Quartierplanung ist diese während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Frist kann bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erhoben werden.
- 2 Die Auflage umfasst die erforderlichen Pläne nebst allfälligen Fachgutachten sowie Kostenverteiler und Bericht. Bei Baulandumlegungen enthält die Auflage zudem:
 - Festsetzung und Bewertung des alten Besitzstandes,
 - Festsetzung und Bewertung der Neuzuteilung,
 - Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung der Gemeinde an die beteiligten Grundeigentümer,
 - die an ausgekaufte Grundeigentümer zu entrichtende Entschädigung.
- 3 Die Auflage ist zu wiederholen, wenn aufgrund von Einsprache der Quartierplan und die damit verbundenen besonderen Bauvorschriften geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.

Art. 67

Entscheid

- 1 Nach Erledigung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung des Quartierplanes. Der Entscheid ist in üblicher Weise zu veröffentlichen und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitzuteilen.

Art. 68

- Wirkung 1 Rechtskräftige Quartierpläne sind für die Gemeinde und für die Grundeigentümer verbindlich. Der Quartierplan ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 69

- Planungs- 1 Die Kosten der Quartierplanung werden in der Regel den
kosten beteiligten Grundeigentümern auferlegt und nach Massgabe der Grundstücksfläche auf diese verteilt.
- 2 Art. 53 ist sinngemäss anwendbar.

VII. AUSFUEHRUNG UND UNTERHALT

DER BAUTEN

Art. 70.

- Festigkeit,
Hygiene,
Feuersicherheit
- 1 Bauten und Anlagen haben sowohl bei der Erstellung als auch während des Bestandes den Regeln der Baukunde und den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit zu entsprechen.
- 2 Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Wärme- und Schallschutz.
- 3 Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.

Art. 71

- Unterhalt
der Bauten
- 1 Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten.
- 2 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.

Art. 72

Oeffentliche
Duldungs-
pflicht

- 1 Die Gemeinde ist ermächtigt, auf Privatgrundstücken öffentliche Einrichtungen, wie Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten etc. entschädigungslos anzubringen, wobei sie sich jedoch mit dem betreffenden Bodenbesitzer zu verständigen hat.

Art. 73

Einfriedungen,
Böschungen,
Stützmauern

- 1 Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts-, und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, Stacheldrahtzäune sind nicht gestattet, bestehende sind auf Anordnung des Gemeindevorstandes zu entfernen. Einfriedungen dürfen max. 120 cm hoch sein.
- 2 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 150 cm sind zu terrassieren.
- 3 Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 1 m an die Nachbargrenze gestellt werden, höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

Art. 74

Immissionen

- 1 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
 - a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
 - b) 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.
 - c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.
- 2 Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Die Baubehörde kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Immissionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Art. 75

Bauarbeiten
und Bauzeiten

- 1 Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Die Baubehörde ist befugt, bei Bauarbeiten, die Lärm und lästige Gerüche verursachen, die Bauzeiten, unter Berücksichtigung der Interessen der entsprechenden Quartiere zu bestimmen.

Art. 76

Ventilationen
und Düngerein-
richtungen

- 1 Die Kanalisationen müssen durch ein besonderes Dunstrohr direkt über Dach entlüftet werden. Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude nicht tiefer als 3,5 m über Boden angebracht werden.
- 2 Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigungen für die Umgebung darstellen. Sie dürfen mit weniger als 4 m Abstand vom benachbarten Gebäude oder weniger als 2,5 m von der Grenze des benachbarten Bodens nur mit Bewilligung des Nachbarn und der Baubehörde erstellt werden. Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.
- 3 Der Gemeindevorstand ist befugt, im Interesse der entsprechenden Quartiere bei Heubelüftungen schalldämpfende Massnahmen zu bestimmen.

VIII. OEFFENTLICHER GRUND, VERKEHRS-
UND ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Art. 77

Benützung des
öffentlichen
Grundes und
Luftraumes

- 1 Eine über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig. Das gilt insbesondere für Lagerplätze und Materialablagerungen.
- 2 Die Benützung öffentlichen Grundes kann gestattet werden für Bauteile geringen Ausmasses, sofern sie den bestimmungsgemässen Gebrauch des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigen. Die Benützung des öffentlichen Grundes ist nicht zulässig zur Anlage von Treppen, Oel- und Benzinreservoirs.

- 3 Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:
- a) Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist;
 - b) Balkone, Erker und andere ausladende Gebäudeteile, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir oder 4,5 m über der Niveaulinie angebracht werden und nicht mehr als 1 m Ausladung aufweisen;
 - c) Reklamevorrichtungen, Ventilatoren und ähnliche Anlagen, wenn Gewähr dafür geboten ist, dass sie den Verkehr nicht beeinträchtigen und das Strassenbild nicht verunstalten.

Art. 78

Vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

- 1 Wenn öffentlicher Grund und Luftraum vorübergehend benutzt wird, insbesondere für Bauarbeiten, haben sich Unternehmer und Bauherr zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:
 - a) Verkehrsanlagen und Durchgänge sind in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten;
 - b) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Künetten und Abzugsschächte sind zu schützen und stets freizuhalten;
 - c) gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorrichtungen zu treffen;
 - d) nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den früheren Zustand zu versetzen.

Art. 79

Strassen-netz

- 1 Die Gemeinde erstellt und betreibt das öffentliche Strassennetz. Der Ausbau erfolgt nach Massgabe der von der Gemeindeversammlung bewilligten Kredite.
- 2 Privatstrassen, welche mehreren Wohnbauten als Zufahrt dienen und dem vorschriftsmässigen Ausbau entsprechen, kann die Gemeinde für den Unterhalt übernehmen.
- 3 Ueber die Schneeräumung entscheidet der Gemeindevorstand

Art. 80

Verkehrssicherheit und Ausfahrten

- 1 Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung des Verkehrs führen.

- 2 Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 4 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen; zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 3 m vorhanden sein.
- 3 Bei Bauten mit einem Vorplatz gegen die Strasse ist der Abstand vom Strassen- bzw. Trottoirrand so festzusetzen, dass der private Verkehr auf eigenem Boden abgewickelt werden kann.
- 4 Anpassungen von Garageausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterungen gehen zulasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenbau die Bau- und Niveaulinien oder die Grenzabstände einhält.

Art. 81

Parkierung
auf privatem
Grund

- 1 Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, hat der Bauherr auf seinem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- 2 Für Wohnbauten ist je Wohnung ein Abstellplatz vorzusehen, bei Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche 2 Abstellplätze. Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei sie sich an die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner hält. Die Parkierungsanlagen müssen nach Lage, Grösse, Anordnung und Ausbau geeignet sein. Sie müssen gefahrlos benützt werden können und dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.
- 3 Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem Grund und Boden nicht möglich, ist der Grundeigentümer zur Leistung oder Sicherstellung von Beiträgen für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen auf privatem oder öffentlichem Grund verpflichtet; die Gemeinde erlässt hiefür eine Verordnung. Eigentümer bestehender Bauten können ebenfalls zur Leistung von Beiträgen verpflichtet werden.

Art. 82

Dachwasser
und Schnee-
räumung

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

- 2 Dachwasser ist durch Dachrinnen in Abfallrohre und durch diese direkt ins Entwässerungssystem einzuleiten.
- 3 Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strassen 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.

Art. 83

Oeffentliche
Leitungen

- 1 Die Gemeinde erstellt und betreibt eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlage. Der Ausbau der öffentlichen Leitung erfolgt nach Massgabe der von der Gemeindeversammlung bewilligten Kredite. Die Anschlussleitungen sind durch die Grundeigentümer zu erstellen.

Art. 84

Private
Leitungen
und An-
schluss-
pflicht

- 1 Private Anschlussleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen. Diese bestimmt den Anschlusspunkt, die Führung und Dimensionierung der Leitung und die Lage des Wassermessers.
- 2 Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Reinigung der Anschlussleitungen gehen zulasten der Grundeigentümer. Wird im Bereiche einer privaten Zuleitung eine öffentliche Leitung erstellt, so kann der Grundeigentümer verpflichtet werden, sein Haus an diese anzuschliessen.
- 3 Für die Anschlusspflicht und das Anschlussrecht an die öffentliche Kanalisation gelten das eidgenössische Gewässerschutzgesetz und seine Ausführungsverordnung.
- 4 Auf die Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgung kann die Baubehörde verzichten, wenn und solange sonst die Versorgung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser sowie mit genügend Brauch- und Löschwasser gesichert ist.

Art. 85

Durchlei-
tungsrecht

- 1 Für private Durchleitungen gelten die Bestimmungen des Schweiz. Zivilgesetzbuches. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, sind die Grundeigentümer verpflichtet, dies gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Dabei ist in der Linienführung bereits bei der ersten Anlage die spätere Ueberbauung zu berücksichtigen. Gegen entsprechende Entschädigung der Mehrkosten, welche bei der Anlage entstehen, kann die Gemeinde die Uebernahme der Kosten einer späteren Verlegung der Leitungen wegbedingen.

IX. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 86

Bewilli-
gungspflicht

- 1 Für alle Neubauten, baulichen Veränderungen und Abbrüche ist eine Bewilligung der Baubehörde erforderlich. Insbesondere gilt die Bewilligungspflicht für:
 - a) Neubauten, An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden;
 - b) Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Räume, wie Erstellung neuer Wohnräume, Küchen, Aborte, Badezimmer, Wirtschaftslokale, Läden, Umwandlung land- und forstwirtschaftlicher Bauten in Wohnbauten, Geschäfts- oder Ferienhäuser;
 - c) Wasserleitungen und Kläranlagen, Abwasserversickerungen und Tankanlagen
 - d) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten;
 - e) Erstellung oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen und Ausfahrten längs öffentlichem Eigentum;
 - f) Erstellung oder Abänderung privater Verkehrsanlagen;
 - g) Aussenrenovationen;
 - h) Stütz- und Futtermauern, für die Nachbarschaft wesentliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sowie Terrainveränderungen;

- i) Firmentafeln, Schaukasten, Reklamen und Aussenantennen;
- k) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen;
- l) alle nach kantonalem Recht über die Feuerpolizei bewilligungspflichtigen Anlagen.

Art. 87

Baueingabe

- 1 Das Baugesuch ist schriftlich im Doppel einzureichen und hat zu umfassen:
 - a) Situationsplan (Katasterkopie) mit Grenzverlauf, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten und Abstellplätze, Angabe der Grundstückfläche;
 - b) Wasserversorgungsplan, Kanalisationsplan, elektrische Stromversorgung und Telefonanschluss;
 - c) Grundrisse aller Stockwerke im Massstab 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume, Fenster-, Türen- und Treppenmasse, Lage, Material und Abmessung der Feuerstellen;
 - d) Schnitte 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, inkl. alter und neuer Geländeverlauf;
 - e) Fassadenpläne 1 : 100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
 - f) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen usw;
 - g) kurzer Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung und Parkierung;
 - h) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze;
 - i) Luftschutzprojekt;
 - k) Angabe der approximativen Baukosten.
- 1) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen.
- 2 Das Baugesuch ist vom Bauherrn und Planverfasser zu unterzeichnen. Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken. Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend grau, neu rot, Abbruch gelb).

- 3 Bei besonderen Bauprojekten kann die Baubehörde die Eingabe eines Modells und weiterer ihr notwendig erscheinender Unterlagen verlangen.

Art. 88

Baugespann

- 1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues mit Höhenfixpunkten und Dachverlauf klar erkennen lässt. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches, jedoch während mindestens 30 Tagen, stehen zu lassen. Nachher ist es innert angemessener Frist zu entfernen.

Art. 89

Öffentliche Plan-
auflage und
Einsprachen

- 1 Die Pläne werden bei der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens ortsüblich publiziert. Während der Auflagefrist kann bei der Baubehörde gegen den Bau Einsprache erhoben werden. Privatrechtliche Einsprachen sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 90

Bewilligung

- 1 Nach Ablauf der Auflagefrist und nach Behandlung allfälliger Einsprachen erlässt die Baubehörde den Baubescheid. Die Abweisung des Baugesuches und diejenige allfälliger Einsprachen ist zu begründen.

Art. 91

Revers

- 1 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzmässige Zustand wieder hergestellt wird. Dies gilt insbesondere für die Durchführung des Quartierplanverfahrens, für Bauten vor der Baulinie und für die Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes.
- 2 Diese Bedingung (Revers) kann in Grundbuch angemerkt werden.

Art. 92

Baubeginn
und Bau-
fristen

- 1 Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt wurde und rechtskräftig ist.
- 2 Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen wird.
- 3 Ein begonnener Bau ist innert 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Bei aussergewöhnlich umfangreichen Bauten und für den Innenausbau kann die Baubehörde diese Frist angemessen verlängern.
- 4 Unterbleibt die Vollendung des Baues, so sind unvollendete Bauteile zu entfernen, die Baugrube ist auszuplanieren und der vorherige Zustand wieder herzustellen.

Art. 93

Baukon-
trolle und
Bauabnahme,
Schnurgerüst

- 1 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. Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde kontrolliert wird. Den von der Baubehörde bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.
- 2 Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht bezogen werden.

Art. 94

Abweichung
von bewil-
ligten
Plänen

- 1 Wenn während der Bauausführung von den bewilligten Plänen abgewichen wird, ist dafür unverzüglich die Genehmigung der Baubehörde einzuholen. Diese entscheidet, ob allenfalls eine neue Publikation durchzuführen ist.

Art. 95

Vorent-
scheid

- 1 Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde um ihre grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf die Erteilung der Baubewilligung. Gegen den Vorentscheid besteht kein Rechtsmittel.

X. VERANTWORTLICHKEIT

Art. 96

Verantwort-
lichkeit

- 1 Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Uebereinstimmung mit den genehmigten Plänen und die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bedingungen sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer solidarisch verantwortlich.
- 2 Die Gemeinde übernimmt durch die Bewilligung und die Ausführung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Gebäude.

Art. 97

Bestrafung
und Wiederher-
stellung des
gesetzmässigen
Zustandes

- 1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften des Baugesetzes und gegen die darauf gestützten Verfügungen und Anweisungen werden von der Baubehörde mit Bussen bis zu Fr. 20'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, ist die Baubehörde nicht an die Höchstbusse gebunden.
- 2 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 Personengesamtheit solidarisch.
- 3 Der Bauherr hat einen vorschriftswidrigen Zustand zu beseitigen, gleichgültig, ob er für dessen Herbeiführung bestraft wird oder nicht. Kommt er dieser Aufforderung innert Frist 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.

Art. 98

Rechtsmittel

- 1 Alle Entscheide der Baubehörde können beim kantonalen Verwaltungsgericht durch Rekurs angefochten werden. Sie sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Zonenschema

	Aus- nützungs- ziffer	Grenzabstand		Gebäude- länge m	Geschoss- zahl	Gebäude- höhe m	Firs- höhe m
		klein m	gross m				
Dorfkernzone	0,5	2,50	5	18	4	14	16,60
Wohnzone 1. Et.	0,3	2,50	5	15	2	8	10,60
Wohnzone 2. Et.	0,3	2,50	5	15	2	8	10,60
gemischte Zone	0,4	2,50	5	18	3	11	13,60



Cumegn Mulegns
Gemeinde Mühlen

Ausführungsverordnung über Gewerbezone
"Kieswerk" von der Gemeindeversammlung
genehmigt am 30. Mai 1988

Zum Baugesetz der Gemeinde Mulegns vom 28. Juni 1976 auf Seite 9 unter Art. 26 (Industrie Gewerbezone) wird dieser alte Artikel gestrichen. Er wird ersetzt unter dem neuen Artikel Gewerbezone "Kieswerk" mit folgendem Wortlaut:

1. In der Gewerbezone Kieswerk sind Bauten und Anlagen zulässig, die mit der Kies- und Betonaufbereitung im Zusammenhang stehen sowie Bauten für die Lagerung von Baumaterialien. Die geordnete, freie Lagerung von Baumaterialien ist zulässig.

Beim Aufstellen von Bauten und Anlagen sowie beim Anlegen von Kieshaufen und Deponien ist auf die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerten Baumgruppen Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen sowie Kieshaufen und Deponien haben einen Abstand von mindestens 2 m gegenüber den Baumstämmen einzuhalten.

Innerhalb der Gewerbezone "Kieswerk" dürfen höchstens 5-6 Personen ständig arbeiten. Wohnungen und Arbeiterunterkünfte sind unzulässig, wegen der naheliegenden Militärbauten.

Gemeinde Mulegns



Der Gemeindepräsident Der Aktuar

C. H. H. A.

Pottera Theo



Von der Regierung genehmigt gemäss
Beschluss vom 29.8.88 Nr. 2264

Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Cadruvi

Dr. Cadruvi

Caviezel

Dr. Caviezel



Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Teilrevision Baugesetz (Mulegns)

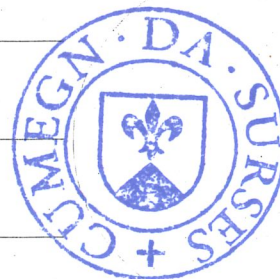
Art. 25^{bis} Zone für Kultur und Beherbergung

Zonenschema

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 7. Februar 2022

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Das Baugesetzes der vormaligen Gemeinde Mulegns vom Beschluss vom 29. November 1976 (RB Nr. Nr. 2644) wird wie folgt ergänzt:

Zone für Kultur und Beherbergung

Art. 25^{bis}

- 1 Die Zone für Kultur und Beherbergung ist für Bauten und Anlagen der kulturellen Nutzung sowie für Beherbergungsbetriebe im Sinne eines klassischen Hotels bestimmt. Wohnnutzungen sind zulässig, soweit diese mit der kulturellen Nutzung im Zusammenhang stehen, wie Wohnungen für Kulturschaffende oder Personalwohnungen.
- 2 Als Bauten und Anlagen für kulturelle Nutzungen gelten solche, welche ausschliesslich dem kulturellen Zweck wie Ausstellungsräume, Theatersäle, Ateliers, Werkstätten, Singsäle, Kostümbildnereien und dergleichen dienen.
- 3 Als klassisches Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer oder Suiten tages- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bietet. Gleichgesetzt sind Hotels angegliederte und mit diesen funktional verbundene Gastwirtschaftsbetriebe wie Restaurants, Bars und dergleichen zulässig.
- 4 Baubewilligungen in der Zone für Kultur und Beherbergung werden nur gestützt auf einen rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) sowie den zugehörigen Vorschriften zum GGP erteilt. Der GGP bezeichnet die Nutzungsbereiche und es sind basierend auf einem Gesamtkonzept die zulässigen Gebäudeabmessungen und das Nutzungsmass sowie die Anordnung und Umfang zu konkretisieren.
- 5 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde inkl. eines Gestaltungs-, Farb- und Materialkonzept anzumelden. Die Baubehörde kann Fachleute wie die Bau- und Gestaltungsberatung zur Beurteilung beiziehen.

Zonenschema

	Zone	Art.	AZ max.	Gebäude- höhe max.	First- höhe max.	Gebäude- länge ¹ max.	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufen
				m	m	m	klein m	gross m	ES
KBZ	Zone für Kultur und Beherbergungsbetriebe	25 ^{bis}		Art. 25 ^{bis} / GGP und Vorschriften zum GGP			2.50	2.50	III