

Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz



Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. März 2009

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009

Letzte Änderung:

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2022

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 243 vom 4. April 2023

* Änderungstabelle am Schluss des Baugesetzes

Inhaltsübersicht

I Allgemeines

II Grundordnung

1. Allgemeines
2. Nutzung
 - A. Allgemeines
 - B. Bauzonen
 - C. Schutzzonen
 - D. Weitere Zonen
3. Gestaltung
4. Erschliessung
 - A. Allgemeines
 - B. Erschliessungsbereiche
 - C. Erschliessungsanlagen
5. Folgeplanungen

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen
2. Sicherheit und Gesundheit
3. Bauweise / Gestaltung
4. Verkehr
5. Versorgung und Entsorgung
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines
2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Inhaltsverzeichnis	Art.	Seite
I Allgemeines		6
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
Förderung	Art. 4	6
1. Baubehörde	Art. 5	7
2. Baukommission	Art. 6	7
3. Bauberatung	Art. 7	7
II Grundordnung		7
1. Allgemeines		7
Zuständigkeit	Art. 8	7
2. Nutzung		8
A. Allgemeines		8
Festlegungen	Art. 9*	8
Ettappierung der Überbaubarkeit	Art. 10	9
B. Bauzonen		10
a) Regelbauweise		10
Grundsatz	Art. 11*	10
Hofstattrecht	Art. 12	11
Zonenschema	Art. 13*	11
Ausnützungsziffer	Art. 14	14
Nutzungsübertragung	Art. 15	14
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 16	14
Gebäudelänge	Art. 17	15
Mehrlängenzuschlag	Art. 18	15
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 19*	15
Strassenabstand	Art. 19 ^{bis} *	16
Masse gemäss IVHB	Art. 20*	16
b) Zonenvorschriften		17
Kernzone	Art. 21*	17
Wohnzone	Art. 22	19
Wohnmischzone	Art. 23	19
Gewerbemischzone	Art. 24	19
Industrie- und Gewerbezone	Art. 25	19
Industrie-Gewerbezone Farsch	Art. 26	20
Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung	Art. 27*	20
Arbeitsplatzzone	Art. 28	22
Zone für Energieverteilanlagen	Art. 29	22

Lager- und Materialumschlagszone	Art. 30	23
Parkierungszone	Art. 31	23
Platzzone	Art. 31 ^{bis} *	23
Bahnhofzone	Art. 32	24
C. Schutzzonen		24
Gewässerraumzone	Art. 32 ^{bis} *	24
D. Weitere Zonen		24
Schrebergartenzone	Art. 33	24
Kompostierzone	Art. 34	25
Zone für Sport- und Erholung	Art. 35	25
Zone für Fahrende	Art. 36	25
Zone Waldfrieden	Art. 36 ^{bis}	25
Materialbewirtschaftungszone	Art. 37	25
Trockenstandortzone	Art. 37 ^{bis}	26
Forstwirtschaftszone		27
3. Gestaltung		27
Aufgehoben	Art. 38*	27
Bereich mit Nutzungsbeschränkung	Art. 38 ^{bis}	27
Wertvolle Gebäude und Anlagen	Art. 39	27
Aufgehoben	Art. 40*	28
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 41	28
Freihaltebereich	Art. 42	28
4. Erschliessung		29
A. Allgemeines		29
Festlegungen	Art. 43	29
B. Erschliessungsbereiche		29
Versorgungs- und Entsorgungsbereich	Art. 44	29
C. Erschliessungsanlagen		30
Allgemeines	Art. 45	30
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 46	30
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 47	30
5. Folgeplanungen		31
Folgeplanung	Art. 48	31
Arealplan Dorfplatz	Art. 48 ^{bis} *	31
III Kommunale Bauvorschriften		32
1. Bauvoraussetzungen		32
Baugesuch	Art. 49	32
Revers	Art. 50	35

2. Sicherheit und Gesundheit		35
Wohnhygiene	Art. 51	35
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 52	35
3. Bauweise / Gestaltung		35
Dächer	Art. 53*	35
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 54	36
Terrainveränderungen	Art. 55	36
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 56	36
Antennen	Art. 57	36
Behindertengerechte Bauweise	Art. 58	37
4. Verkehr		37
Verkehrssicherheit	Art. 59	37
Zu- und Ausfahrten	Art. 60	37
Abstellplätze für Fahrzeuge: 1. Pflichtplätze	Art. 61*	38
Abstellplätze für Fahrzeuge: 2. Ersatzabgabe	Art. 62	39
Velounterstände	Art. 62 ^{bis} *	39
5. Versorgung und Entsorgung		39
Werkleitungen	Art. 63	39
Abwässer	Art. 64	39
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		40
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 65	40
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 66	40
IV Erschliessungsordnung		40
1. Allgemeines		40
Erschliessungsgesetz	Art. 67	40
Erschliessungsprogramm	Art. 68	41
Strassennamen	Art. 69	41
2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		42
1. Ausführung	Art. 70	42
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 71	42
3. Schneeräumung	Art. 72	42
1. Allgemeines	Art. 73	42
2. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 74	43
V Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen		43
Vollzug	Art. 75*	43
Übergangsbestimmung zur Teilrevision von Art. 27 / 2018 (Mehrwertabgabe)	Art. 75a*	43
Übergangsbestimmung zur Teilrevision Kernzone (2022)	Art. 75b*	44
Inkrafttreten	Art. 76	45

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.

Förderung

Art. 4

- 1 Die Gemeinde fördert Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Behördenorganisation

1. Baubehörde Art. 5

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.

2. Baukommission Art. 6

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Baukommission bereitet sämtliche Geschäfte zuhanden der Baubehörde vor.

3. Bauberatung Art. 7

- 1 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 8

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Nutzung

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 9*

1 Der Zonenplan kann folgende Zonenarten und Festlegungen enthalten:

- a) Bauzonen
 - *Kernzone* Art. 21
 - *Wohnzone* Art. 22
 - *Wohnmischzone* Art. 23
 - *Gewerbemischzone* Art. 24
 - *Industrie- und Gewerbezone* Art. 25
 - *Industrie-Gewerbezone Farsch* Art. 26¹
 - *Mischzone Vicrusch* Art. 27
 - *Arbeitsplatzzone* Art. 28¹
 - *Zone für Energieverteilanlagen* Art. 29
 - *Lager- und Materialumschlagszone* Art. 30²
 - *Bahnhofzone* Art. 32
 - *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen* Art. 28 KRG
- b) Landwirtschaftszonen
 - *Landwirtschaftszone* Art. 32 KRG
- c) Schutzzonen
 - *Gewässerraumzone* Art. 32^{bis}
 - *Naturschutzzone* Art. 33 KRG
 - *Landschaftsschutzzone* Art. 34 KRG
 - *Grundwasser- und Quellschutzzone* Art. 37 KRG
 - *Gefahrenzone I* Art. 38 KRG
 - *Gefahrenzone II* Art. 38 KRG
- d) Weitere Zonen
 - *Parkierungszone* Art. 31
 - *Schrebergartenzone* Art. 33
 - *Kompostierzone* Art. 34
 - *Zone für Sport und Erholung* Art. 35
 - *Zone für Fahrende* Art. 36
 - *Materialbewirtschaftungszone* Art. 37³
 - *Forstwirtschaftszone*⁴

¹ Art. 26 und 28: Genehmigungsverfahren sistiert.

² Art. 30: Nicht genehmigt gemäss RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009.

³ Art. 37: Genehmigungsverfahren sistiert gemäss RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009.

⁴ Gemäss Art. 31 altes Baugesetz.

- *Zone für künftige bauliche Nutzung* *Art. 40 KRG*
- *Zone übriges Gemeindegebiet (ES III)* *Art. 41 KRG*
- e) Folgeplanungen
 - *Arealplanpflicht* *Art. 46 KRG*
 - *Quartierplanpflicht* *Art. 51 KRG*
- f) Weitere Festlegungen
 - *Statische Waldgrenzen* *Art. 13 WaG*

Im Zonenplan können weitere Festlegungen getroffen werden.

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Etappierung der Überbaubarkeit

Art. 10

- 1 Die Gebiete Ginellas, Ruver und Caschners werden in drei Etappen zur Überbauung freigegeben. Für diese Gebiete ist eine Folgeplanung (Areal- und Quartierplan) zu erlassen; diese regelt die Einzelheiten. Die einzelnen Etappen sind im Zonenplan sowie im Arealplan gekennzeichnet.
- 2 Für die jeweils nächste Etappe dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn in der aktuell überbaubaren Etappe 75% der Fläche, jeweils bezogen auf die gesamte Etappe über die drei Gebiete, überbaut sind.
- 3 Der entsprechende Überbauungsstand von 75% ist der Regierung vor Erteilung der ersten Baubewilligung in der nächsten Etappe zu dokumentieren. Die Freigabe der ersten und jeweils nächsten Etappe stellt eine Änderung des Arealplanes dar. Ausserdem werden die Grundeigentümer einzeln und die Bevölkerung in geeigneter Weise über das Erreichen des Überbauungsstandes informiert.
- 4 Die Etappierung der Überbaubarkeit ist in der Quartierplanung zu berücksichtigen. Die Quartierplanvorschriften regeln die Einzelheiten.
- 5 Die Baulandumlegung, die Erschliessungs- und Gestaltungsplanung sowie weitere vorbereitende Massnahmen, welche die Voraussetzungen für die Überbaubarkeit der gesamten Gebiete schaffen, werden für das gesamte jeweilige Quartierplangebiet durchgeführt. Soweit diese Massnahmen Grundstücke betreffen, die aufgrund der Etappierung noch nicht überbaut werden können, finanziert die Gemeinde die entsprechenden Kosten bis zur Überbaubarkeit vor. Diese Vorschüsse sind zu den

Selbstkosten durch den Eigentümer der Grundstücke im Zeitpunkt der Fälligkeit zu verzinsen.

- 6 Im Rahmen der Landumlegung können begründete Anliegen der Grundeigentümer berücksichtigt werden. Insbesondere können Landflächen, die ohne Verzug einer zonenkonformen Überbauung zugeführt werden sollen, mit den geeigneten sichernden Massnahmen einer priorisierten Etappe zugewiesen werden. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Zuweisung eines Grundstücks in eine Etappe mit priorisierter Überbaubarkeit. Im Übrigen erfolgt die Landumlegung nach den anerkannten Grundsätzen.
- 7 Die Folgeplanung für die drei Gebiete enthält Regelungen über die Gewährleistung der Verfügbarkeit der zur Überbauung freigegebenen Grundstücke. Für diese Grundstücke gilt eine Nutzungsverpflichtung. Diese wird spätestens im Zuge der Landumlegung durch den Abschluss von Kaufrechtsverträgen oder anderen geeigneten Massnahmen sichergestellt. Der Abschluss entsprechender Vereinbarungen bildet Voraussetzung für die Freigabe einer Etappe und für die Zuweisung eines Grundstücks in eine Etappe mit priorisierter Überbaubarkeit.
- 8 Der Bau der Erschliessungsanlagen erfolgt entsprechend den Etappierungen. Die Finanzierung der Anlagen (wie im Übrigen auch jene der Planung) erfolgt nach Massgabe der Quartierplanvorschriften und den Bestimmungen der kantonalen und kommunalen Erschliessungsvorschriften.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 11*

- 1 Das Mass der Nutzung und die Grenz- und Gebäudeabstände in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und dazugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 20 des vorliegenden Baugesetzes.

- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Grenz- und Gebäudeabstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. In den Wohnzonen, der Wohnmischzone und der Gewerbemischzone dürfen überdies Höhenmasse um max. 10%, Nutzungsziffern um max. 20% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht

Art. 12

- 1 Für Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Zonenschema

Art. 13*

Art.	Zone		AZ 5)		Gesamthöhe 1)	Fassadenhöhe traufseitig 2)	Gebäudelänge	Grenzabstand	ES 4)
				Max. Anteil Wohnen %	Art. 16 (z m)	Art. 16	Art. 17	Art. 19	
21	Kernzone	KZ	1.00	-	13.4 m ⁶⁾	10.40 m ⁶⁾	25.0 m	3.0 m	III
	Kernzone Gewerbebereich (betreffend Voraussetzungen vgl. Art. 21 Abs. 6 BauG)		1.20	-	17.4 m	14.4 m	25.0 m	3.0 m	III
22	Wohnzone 3	W3	0.65	-	14.0 m	10.0 + z m	35.0 m	4.0 m	II
22	Wohnzone 2	W2	0.50	-	11.0 m	7.0 + z m	25.0 m	4.0 m	II
23	Wohnmischzone 3	WM3	0.70	-	14.0 m	10.0 + z m	35.0 m	4.0 m	III
24	Gewerbemischzone 3	GWM3	0.80	40%	14.0 m	10.0 + z m	35.0 m	6.0 m	III
25	Industrie- und Gewerbezone	IGZ	-	-	15.0 m	-	80.0 m	3.0 m	IV
26	Industrie-Gewerbezone Farsch ⁵	IGF	-	-	15.0 m	-	80.0 m	3.0 m	IV
27	Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultati- ver Folgeplanung	APV	-	Art. 27	14.0 m, reine Gewerbebauten max. 18 m	-	35.0 m	6.0 m	III
28	Arbeitsplatzzone ⁵	A	-	-	15.0 m	11.0 + z m	AP	AP	III
29	Zone für Energieverteilanlagen	E	-		-	-			IV
30	Lager- und Materialumschlagzone	LM	-	-	20.0 m	-	40.0 m	2.5 m	IV ⁶
32	Bahnhofzone	BH	-	-	14.0 m	10.0 + z m	35.0 m	2.5 m	III
KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	-	-	2.5 m	II / III

- 1) Die zulässige Gesamthöhe ausserhalb der Kernzone ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.
- 2) Die zulässige Fassadenhöhe ausserhalb der Kernzone ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.
- 4) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- 5) Betreffend AZ gilt für die Kernzone Art. 37a KRVO und für die übrigen Zonen vorläufig noch Art. 14 BauG.

⁵⁾ Art. 26 und 28: Genehmigungsverfahren sistiert.

⁶⁾ Art. 30: Nicht genehmigt gemäss RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009.

- 6) Werden im Erdgeschoss auf mindestens 60% der realisierten Fläche (aGF) gewerbliche Nutzungen mit einer 3 m übersteigenden Höhe realisiert, so erhöhen sich die Fassadenhöhe traufseitig und die Gesamthöhe um diese Mehrhöhe (effektive Geschosshöhe EG minus 3 m), maximal aber um 0.8 Meter. Bei Beanspruchung dieses Bonus ist die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss im Grundbuch anzumerken und dauernd beizubehalten.

- 1 Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche

$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

- 2 Die anrechenbare Geschossfläche setzt sich zusammen aus den Hauptnutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen gemäss SIA Norm. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,60 m liegt, sowie Nebennutzflächen und Funktionsflächen gemäss SIA Norm (vgl. dazu SIA Normen 416 und 421).
- 3 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.5 m. Ein Attikageschoss ist zulässig.

- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

Gebäudelänge

Art. 17

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

Mehrlängenzuschlag

Art. 18

- 1 Überschreitet eine Gebäudelänge bei Gebäuden in den Wohnzonen das zulässige Mass gemäss Zonenschema, so ist der entsprechende Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge zu vergrössern.
- 2 Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag auf der Basis der horizontalen Abmessung der zugehörigen Fassadenflucht.
- 3 Gegenüber dem Strassengebiet sind keine Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 19*

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter dem Vorbehalt von Unterschreitungen gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* einzuhalten.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände.
- 3 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.
- 4 In der Kernzone gilt abweichend von Absatz 1 und 2 Folgendes:
 - Dachvorsprünge, Vordächer und Vortreppen dürfen maximal 1 m** in den Grenzabstand hineinragen; im Übrigen dürfen in der Kernzone vorspringende Gebäudeteile nicht in den Grenzabstand hineinragen.
 - Der minimale Gebäudeabstand gemäss KRG*** darf gestützt auf Art. 77 KRG nicht unterschritten werden; ausgenommen davon sind An- und Kleinbauten.

- 5 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überschreiten sowie generell unterirdische Gebäudeteile müssen unter Vorbehalt strengerer Strassenabstandsvorschriften (Art. 19a) keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für An- und Kleinbauten sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. ****
- 7 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

* Art. 77 KRG

** Art. 75 Abs. 3 KRG

*** Art. 75 Abs. 2 KRG

**** Art. 75 ff. KRG

Strassenabstand

Art. 19^{bis}*

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs unter- und oberirdisch einen minimalen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.
- 2 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.
- 3 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.
- 4 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien, die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung* sowie abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

* Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

Masse gemäss IVHB

Art. 20*

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2 IVHB)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4,5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 70 m²

2. Anbauten (2.3 IVHB)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4,5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 70 m²
3. Unterniveaubauten (2.5 IVHB)
 - maximales Durchschnitssmass b über dem massgebenden Terrain: 0.75 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 3 m
 - Maximale Summe b (b₁ + b₂ + ... + b_n) pro Stockwerk und Fassadenabschnitt = 2/5 der Länge dieses Fassadenabschnitts
5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1 IVHB)
 - maximal zulässiges Mass: 1.5 m
6. Dachaufbauten (5.2 IVHB)
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 40 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
7. Untergeschosse (6.2 IVHB)
 - zulässiges Durchschnitssmass b über der Fassadenlinie: maximal 0.2 m; sofern die Fassadenflucht (3.1 IVHB) des Untergeschosses der Fassadenflucht des darüber liegenden Vollgeschosses entspricht maximal 0.8 m
8. Dachgeschosse (6.3 IVHB)
 - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 4 m; in der Summe maximal die 3/5-tel der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)
9. Attikageschoss (6.4 IVHB)
 - Attikageschosse sind auf allen Seiten innerhalb des Lichtraumprofils, welches sich aus der zulässigen Gesamthöhe und der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe ergibt, zu errichten.

b) Zonenvorschriften

Kernzone

Art. 21*

- 1 In der Kernzone soll die Eigenart des Ortsbildes erhalten und - unter Berücksichtigung qualitativer Anforderungen - zeitgemäss erneuert werden.*
- 2 Die Kernzone ist bestimmt für Wohnzwecke, für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Gastgewerbebetriebe.

- 3 Bauten, Anlagen und Freiräume sind (a) architektonisch gut zu gestalten und haben sich (b) gut in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Konkret zählen dazu namentlich
 - die Lage und Stellung der Bauten;
 - die Grösse der Baukörper;
 - die Wirkung der Bauten im Strassenraum;
 - die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse;
 - die Dach- und Dachgeschossgestaltung;
 - die Fassadengliederung;
 - das Material- und Farbkonzept;
 - die Terrain- und Umgebungsgestaltung (Abs. 4).
- 4 In der Kernzone ist die Umgebung einschliesslich allfälliger Einfriedungen sorgfältig zu gestalten:
 - Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten. Der an Strassen angrenzende Bereich, welcher nicht für eine angemessen breite Hauszufahrt oder die Parkierung erforderlich ist, ist in der Regel zu begrünen.
 - Es sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende Grünflächen (Biodiversität, Versickerungsfähigkeit, Klimaregulierung, Nutzungsvielfalt), Spielplätze oder andere Freizeitanlagen zu realisieren und beizubehalten.
 - Allfällige Einfriedungen haben sich namentlich betreffend Trennungswirkung, Strukturierung, Materialisierung und visuelle Durchlässigkeit gut ins Ortsbild einzufügen.
 - Im Baugesuch sind die Gestaltung der Grünflächen und allfällige Einfriedungen detailliert zu beschreiben. Invasive Neophyten sind verboten.
- 5 Die Baubehörde kann Ausführungsbestimmungen zu Absatz 4 erlassen (Art. 75 Abs. 2). Für Bauvorhaben in der Kernzone wird in der Regel eine Bauberatung verlangt.
- 6 Im Gewerbebereich gemäss Generellem Gestaltungsplan gilt Folgendes:
 - Werden im Erdgeschoss auf mindestens 60% der realisierten Fläche (aGF) gewerbliche Nutzungen realisiert und dauernd beibehalten, so dürfen (innerhalb des Gewerbebereichs) abweichend von der Regelbauweise (Art. 13) eine AZ von 1.2 und eine um je maximal 4 Meter erhöhte Gesamt- und traufseitige Fassadenhöhe realisiert werden.
 - Nicht anwendbar im Zusammenhang bzw. in Kombination mit den vorerwähnten Abweichungen sind Art. 11 Abs. 3 Satz 2 (Grundstück in mehreren Bauzonen), Art. 13 FN 6 (abweichende Höhen bei Gewerbenutzung) und - betreffend Nutzungsübertragungen auf Parzellen ausserhalb des Gewerbebereichs - Art. 15. Überdies können Ausnahmen von Absatz 4 Al. 1 und 2 gewährt werden.

- Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden.
- Bei Beanspruchung der Abweichungen gemäss Al. 1 ist die damit verbundene Verpflichtung zur dauernden gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses im Grundbuch anzumerken.

* Betreffend Dächer vgl. Art. 53 Abs. 2.

Wohnzone	Art. 22
----------	---------

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

Wohnmischzone	Art. 23
---------------	---------

- 1 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.

Gewerbemischzone	Art. 24
------------------	---------

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe mit zugehörigem Wohnraum bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 In der Gewerbemischzone ist ein maximaler Wohnanteil definiert. Die maximale Ausnützung nach Zonenschema darf nur realisiert werden, wenn auch der minimale Gewerbeanteil realisiert wird.
- 3 Bei Gewerbe- und Produktionsgebäuden sind technisch notwendige Aufbauten über die maximale Gesamthöhe zulässig.
- 4 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Industrie- und Gewerbezone	Art. 25
----------------------------	---------

- 1 Die Industrie- und Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist, sowie für saisonale Arbeiterunterkünfte für Gewerbebetriebe.

Industrie-Gewerbezone Farsch ⁷

Art. 26

- 1 Die Industrie-Gewerbezone Farsch ist bestimmt für die Ansiedlung gewerblicher und industrieller Betriebe.
- 2 Nicht zulässig sind Bauten und Anlagen wie z.B. Einkaufszentren, Verteilzentren oder ähnliches.
- 3 Im Übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Arbeitsplatzzone. Insbesondere hat die Nutzung und Überbauung des Gebietes nach Massgabe der Folgeplanung für die Arbeitsplatzzone zu erfolgen.

Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung

Art. 27*

- 1 Die Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung gliedert sich gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) in einen Produktions- und Dienstleistungsbereich sowie einen Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich.
- 2 Der Produktions- und Dienstleistungsbereich gemäss GGP ist bestimmt für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe.
- 3 Im Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich gemäss GGP ist - neben den Nutzungen gemäss Absatz 2 - im Umfang von maximal 5'840 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) auch eine Wohnnutzung möglich. Diese Wohnnutzung steht dem jeweiligen Eigentümer von Parzelle 344 zu und kann mittels schriftlicher (im

⁷ Art. 26: Genehmigungsverfahren sistiert gemäss RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009.

Für die Industrie-Gewerbezone Farsch gilt bis zur Genehmigung dieses Artikels weiterhin die Zonenbestimmung gemäss altem Baugesetz vom 28. Juni 1988:

Industrie-Gewerbezone Farsch (Art. 25a altes Baugesetz)

- 1 Die Industrie-Gewerbezone Farsch ist bestimmt für die Ansiedlung gewerblicher und industrieller Betriebe, im Sinne der bisherigen Nutzung oder welche in Zusammenhang mit dem Standort stehen.
- 2 Nicht zulässig sind Bauten und Anlagen wie z.B. Einkaufszentren, Verteilzentren u.ä., aber auch Nutzungen, die das Gebiet landschaftlich dominieren.
- 3 Das östliche Teilgebiet ist von Bauten möglichst frei zu halten. Anlagen sollen sich entsprechend dem Standort unterordnen.
- 4 Für die Bewilligung von Bauvorhaben wird ein vom Gemeindevorstand genehmigtes Konzept verlangt.

Grundbuch anzumerkender) Vereinbarung auf beliebige andere Parzellen im Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich übertragen werden. Die Wohnnutzung inkl. Umschwung und Parkierung darf in der Projektion maximal 1/2 der im Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich vorhandenen anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF) beanspruchen.

- 4 Für die Realisierung von Gebäuden ausserhalb des im Generellen Gestaltungsplans definierten "Baubereichs Hochbauten" gilt die Regelbauweise gemäss Zonenschema (Art. 13).
- 5 Die im Generellen Erschliessungsplan eingezeichnete "vorläufige Erschliessungsstrasse" innerhalb der Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung dient vorbehältlich Absatz 6 lit. a als südliche Erschliessung des Quartiers Ginellas.
- 6 Bei Bedarf kann über die Arbeitsplatzzone Vicrusch ein Arealplan mit folgendem Inhalt erlassen werden:
 - a) Im Arealplan kann die Linienführung der im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten "vorläufigen Erschliessungsstrasse" zwecks Optimierung der Nutzung innerhalb der Arbeitsplatzzone Vicrusch geändert werden. Die besagte Erschliessungsstrasse kann bei Bedarf beispielsweise an die südliche oder nördliche Grenze der Arbeitsplatzzone Vicrusch verschoben werden.
 - b) Der Arealplan kann im Interesse einer zweckmässigen Arbeitsplatznutzung den im Generellen Gestaltungsplan definierten Baubereich erweitern und/oder neue Baubereiche vorsehen, wobei (a) die Grenz- und Gebäudeabstände, die Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden können, (b) die Gesamthöhe generell bis 18 Meter betragen und (c) von der Einschränkung gemäss Absatz 3 Satz 3 abgewichen werden darf. Für die Ausscheidung derartiger Baubereiche gelten im Übrigen folgende Voraussetzungen:
 - Es ist ein zweckmässiges Richtprojekt aufzuzeigen, welches die gesamte Arbeitsplatzzone Vicrusch umfasst und eine angemessene bauliche Dichte sowie eine ansprechende Gestaltung aufweist;
 - allfällige zusätzliche Einschränkungen von Grundeigentümern der unmittelbar angrenzenden Nachbarparzellen sind auf ein verträgliches Mass zu beschränken und der Übergang von Arbeitsplatzzone zur Wohnzone optimal zu gestalten;
 - der verkehrlichen Erschliessungssituation betreffend Individualverkehr, Langsamverkehr/Fusswegverbindung und der Parkierung ist angemessen Rechnung zu tragen.
- 7 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die gemäss Baugesetz oder Gestaltungsplan zulässige Gesamthöhe überschreiten, soweit dies aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Gegenüber in der Bauzone liegenden Grundstücken ausserhalb der Arbeitsplatzzone Vicrusch haben derartige

Dachaufbauten einen um das Mass der Mehrhöhe erhöhten Grenzabstand einzuhalten, maximal aber 12 Meter.

- 8 Soweit sich die Grundeigentümer nicht privatrechtlich über eine umfassende Neuparzellierung der ganzen Arbeitsplatzzone Vicrusch zur Schaffung zonengemäss nutzbarer Grundstücke inkl. Erschliessung einigen können, ist über die entsprechenden Teilflächen eine Landumlegung durchzuführen.

Arbeitsplatzzone ⁸

Art. 28

- 1 Die Arbeitsplatzzone im Gebiet Farsch ist einerseits für touristische, andererseits für industriell / gewerbliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die Nutzungsdifferenzierung erfolgt im Folgeplan.
- 2 Die touristisch nutzbaren Flächen des Gebietes dienen der Erstellung von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit touristischen Nutzungen insbesondere des Gebietes Ruinaulta und damit zusammenhängender Projekte.
- 3 Die industriell / gewerblich nutzbaren Flächen des Gebietes dienen der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbes sowie des Dienstleistungsgewerbes. Zonenkonform sind industriell / gewerbliche Nutzungen, welche im Rahmen einer haushälterischen Nutzung der Landreserven arbeitsplatzintensive und immissionsverträgliche Tätigkeiten mit einem nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzen für die Gemeinde gewährleisten.
- 4 Der Gemeindevorstand trifft die geeigneten Massnahmen zur Sicherstellung einer angemessenen Mitbestimmung bei der Vermarktung der Grundstücke, insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung des Gebietes und der Verkaufskonditionen. Er kann nötigenfalls die beschlossenen Massnahmen im Grundbuch anmerken lassen.
- 5 Die weiteren Festlegungen erfolgen im Rahmen eines Folgeplanes.

Zone für Energieverteilanlagen

Art. 29

- 1 Diese Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die in Zusammenhang mit der Energieverteilung stehen.

⁸ Art. 28: Genehmigungsverfahren sistiert.

- 1 In der Lager- und Materialumschlagszone sind die Aufbereitung von Recyclingstoffen und den dazugehörigen Komponenten wie Sand und Kies sowie die vorübergehende Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das dauernde Lagern von umweltgefährdenden Stoffen und das dauernde Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen.
- 2 Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen. Bauten und Anlagen sowie Überdachungen sind zulässig.

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind unterirdisch oder als Unterniveaubaute zulässig. Andere Parkhäuser werden nur bewilligt, wenn hinreichende Vorschriften bezüglich Dimensionierung und Gestaltung vorliegen oder im Zuge der Projektierung erlassen werden.
- 2 Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

- 1 Die Platzzone dient als öffentlicher Freiraum innerhalb des Siedlungsgebiets. Neben Verkehrserschliessungsanlagen sind Bauten und Anlagen mit dieser Zweckbestimmung zulässig (z.B. Parkanlagen, Spielplätze, Musikpavillons, Sitzgelegenheiten, Sanitäranlagen). Unterirdisch sind überdies Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen und dergleichen statthaft.
- 2 Bauvorhaben innerhalb der Platzzone und angrenzend an dieselbe sind besonders sorgfältig zu gestalten und durch die Gestaltungsberatung zu begleiten. Bereits bestehende Platzsituation sind qualitativ zu erhalten oder aufzuwerten.
- 3 Die Lage und Ausdehnung der Platzzone darf unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben im Rahmen eines Arealplans geändert werden, wenn damit mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten erreicht werden.

⁹ Art. 30: Nicht genehmigt gemäss RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009.

¹⁰ Art. 31: Nichtbauzone gemäss RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009.

- 1 Die Bahnhofzone dient primär der Errichtung und dem Betrieb von bahneigenen Bauten und Anlagen. Für bahneigene Bauten und Anlagen gilt das Eisenbahnrecht.
- 2 Sämtliche anderen Bauten und Anlagen unterstehen dem kommunalen Baurecht und den betroffenen übergeordneten Gesetzgebungen. Zulässig sind Bauten für Wohnzwecke, für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und Gastgewerbebetriebe.

C. Schutzzonen

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseitig des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

D. Weitere Zonen

- 1 Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung vorbehalten sind.

- 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch die Baubehörde genehmigt wird. Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung entsprechen, bedürfen keiner Baubewilligung.

Kompostierzone

Art. 34

- 1 Die Kompostierzone dient der Ablagerung und Bewirtschaftung von kompostierbarem Material und den dafür notwendigen Kleinbauten und Anlagen. Die Gemeinde sorgt für einen geordneten Betrieb der Anlage.

Zone für Sport- und Erholung

Art. 35

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze oder Parkanlagen, dürfen nur auf den im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan besonders gekennzeichneten Standorten innerhalb dieser Zone erstellt werden.

Zone für Fahrende

Art. 36

- 1 Die Zone für Fahrende umfasst jene Fläche, welche den Fahrenden als Stand- oder Durchgangsplatz zur Verfügung steht. Zweckgebundene Kleinbauten und Anlagen sind zulässig. Die Nutzung erfolgt entsprechend der vom Gemeindevorstand erlassenen Platzordnung.

Zone Waldfrieden¹¹

Art. 36^{bis}

- 1 Die Zone Waldfrieden dient der Errichtung, dem Betrieb und dem Unterhalt eines Waldfriedhofs.
- 2 Einzelheiten richten sich nach dem Friedhof- und Bestattungsgesetz der Gemeinde Bonaduz.

Materialbewirtschaftungszone ¹²

Art. 37

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Gebäude, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von

¹¹ Art. 36 bis: Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 2. Dezember 2015 [genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 617 vom 28. Juni 2016]

¹² Art. 37: Genehmigungsverfahren sistiert gemäss RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009

mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbauasphalt und Strassenausbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut.

- 2 Zulässig sind Büro- und Ausstellungsräume, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

Trockenstandortzone¹³

Art. 37^{bis}

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

¹³ Art. 37 bis: Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 20. Mai 2014 [genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 1180 vom 16. Dezember 2014]

- 1 *Die Forstwirtschaftszone umfasst Wald im Sinne der Forstgesetzgebung.*
- 2 *In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Nutzung des Waldes dienen. Im Weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.*

3. Gestaltung

Aufgehoben

Art. 38*

Bereich mit Nutzungsbeschränkung¹⁵

Art. 38^{bis}

- 1 In Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen werden im Generellen Gestaltungsplan Einschränkungen der zonengemässen Nutzung oder besondere Auflagen für die Erhaltung und Nutzung von landschaftsprägenden Elementen, von Gebäuden und Anlagen oder von Aussenräumen festgelegt.
- 2 Die spezifischen Nutzungsanordnungen gehen den Zonen- und allgemeinen Bauvorschriften vor.

Wertvolle Gebäude und Anlagen

Art. 39

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt allenfalls unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Geschützte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.

¹⁴ Gemäss Art. 31 altes Baugesetz

¹⁵ Art. 38 bis: Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 3. Dezember 2014 [genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 247 vom 24. März 2015]

- 3 Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

Aufgehoben

Art. 40*

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 41

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Freihaltebereich

Art. 42

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

4. Erschliessung

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 43

1 Der Generelle Erschliessungsplan kann folgende Festlegungen enthalten:

- a) Erschliessungsbereiche
 - *Versorgungs- und Entsorgungsbereich* Art. 44
- b) Erschliessungsanlagen
 - *Kantonsstrasse* kant. Strassengesetz
 - *Sammel- und Erschliessungsstrassen* Art. 46
 - *Versorgungs- und Entsorgungsanlagen* Art. 47
- c) Weitere Festlegungen
 - *Baulinien* Art. 40

Im Generellen Erschliessungsplan können weitere Festlegungen getroffen werden.

2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind, soweit zweckmässig, im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

B. Erschliessungsbereiche

Versorgungs- und Entsorgungsbereich

Art. 44

- 1 In den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsbereichen gelten besondere Erschliessungsanordnungen.
- 2 In Versorgungs- und Entsorgungsbereichen mit gemeinschaftlicher Erschliessung sind die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie zentrale Heizanlagen, Gemeinschaftsantennen, Sammelschlüsse, Abfallsammelstellen als Gemeinschaftsanlagen für alle innerhalb des Bereichs gelegenen Grundstücke auszuführen.
- 3 In den Entsorgungsbereichen Abwasser hat die Entwässerung entsprechend der Systemvorgabe im Trenn-, Teiltrenn- oder Mischsystem bzw. über Versickerungen zu erfolgen.

C. Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 45

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 46

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung begangen und befahren werden.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 47

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsgesetzen.

- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 48

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

Arealplan Dorfplatz

Art. 48bis*

- 1 Das Areal Dorfplatz ist im Rahmen einer Gesamtkonzeption als attraktives Dorfzentrum mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume zu entwickeln. Dabei sind namentlich die nachfolgenden Anforderungen zur berücksichtigen und bestmöglich umzusetzen:
 - Präzise ortsbauliche Setzung und volumetrische Ausbildung von Neubauten mit Berücksichtigung der Umgebung.
 - Sehr gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung der Gebäude namentlich betreffend Fassadenstruktur, Materialisierung und Farbgebung.
 - Sorgfältige und hochwertige Gestaltung des Dorfplatzes (Platzzone) und der angrenzenden öffentlichen und öffentlich zugänglichen Bereiche namentlich auch auf den Parzellen 529 und 672.
 - Gute Einordnung in das Orts-, Quartier-, und Landschaftsbild, namentlich sorgfältige Integration von Tiefgaragenrampe(n), von allfälligen auf ein unumgängliches Minimum zu beschränkenden oberirdischen Parkfeldern und von anderen Infrastrukturbauten und -anlagen.
 - Sorgfältige und rationelle Erschliessung des Gebiets namentlich auch betreffend Fuss- und Veloverkehr.

- Angemessener Ersatz der bestehenden Linde, sofern diese nicht erhalten werden kann.
- 2 Im Rahmen der Arealplanung darf die AZ auf den Parzellen 529 und 672 abweichend von Art. 21 Abs. 6 auf maximal 1.3 erhöht werden, wenn
 - im Erdgeschoss auf den Parzelle 529 und 672 auf mindestens 750 m² für die Belegung des Dorfkerns wichtige publikumsorientierte Gewerbeflächen (z.B. Verkaufslokale) geschaffen und dauernd beibehalten werden,
 - unter Miteinbezug von ausgewiesenen Fachleuten ein (auch den Aussenraum und die Abstimmung auf den Dorfplatz miteinbeziehendes) qualitätssicherndes Varianzverfahren durchgeführt wird, und
 - das Projekt die Voraussetzungen gemäss Absatz 1 sehr gut erfüllt.
 - 3 Die im Generellen Erschliessungsplan festgesetzten Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen innerhalb des ganzen Arealplangebiets gemäss Absatz 1 zweckmässig verlegt werden.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baugesuch

Art. 49

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten

Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses
Zweckbestimmung der Räume;

5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche nach SIA 416 / 421 sowie der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular, für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;

20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
 21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
 23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des kantonalen Amts für Natur und Umwelt;
 25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
 26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
 28. für Bauvorhaben, welche gemäss Art. 58 Abs. 2 BauG behindertengerecht erstellt werden müssen, eine Beurteilung der Beratungsstelle Pro Infirmis.
-
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
 - 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
 - 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
 - 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

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

2. Sicherheit und Gesundheit

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche zu betragen.
- 3 Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.30 m, in Dachgeschossen von 2.00 m einzuhalten.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

3. Bauweise / Gestaltung

- 1 Die Dächer sind in Material, Form, Farbe und Neigung so zu gestalten, dass sie das Strassen- und Dorfbild nicht beeinträchtigen.
- 2 In der Kernzone sind - ausgenommen bei An- und Kleinbauten - nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig. Im Rahmen von Fol-

geplanungen können bei guter Gestaltung, nachvollziehbarer Begründung und positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung auch andere Dachformen bewilligt werden.

- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.

- 4 Aufgehoben

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 54

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Terrainveränderungen

Art. 55

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden und sind vom Baugesuchsteller gestalterisch zu begründen.
- 2 Innerhalb der zonengemässen Grenzabstände sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, welche die nachbarlichen Interessen nicht tangieren.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 56

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

Antennen

Art. 57

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

- 1 In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen müssen die Zugänge bis zum Haupteingang sowie eine Wohnung im Sinne der SIA-Norm 500 stufenlos zugänglich sein.
- 2 Bei Gebäuden mit fünf und mehr Wohnungen muss jede fünfte Wohnung im Sinne der SIA-Norm 500 rollstuhlgerecht anpassbar sein.

4. Verkehr

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

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Für Wohnflächen sind pro Wohnung bis 120 m² HNF ein Autoabstellplatz und pro Wohnung über 120 m² HNF zwei Autoabstellplätze bereitzustellen. Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen sind überdies für Besucher 10% der Bewohner-Abstellplätze (jeweils auf die nächste ganze Zahl aufgerundet) als öffentlich zugängliche Besucherparkplätze bereitzustellen; an Letzteren dürfen keine Sondernutzungsrechte begründet werden.
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner und Besucher bzw. für Personal und Kunden/Besucher gestützt auf die als Richtlinie beizuziehenden Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS.
- 4 Für die Kernzone gelten überdies folgende Beschränkungen:
 - Oberirdisch dürfen ausschliesslich Pflichtparkplätze realisiert werden.
 - Müssen für Wohnnutzungen mehr als 6 Parkplätze für Bewohner und Besucher geschaffen werden, so sind die Pflichtparkplätze für Erstere unterirdisch oder im Untergeschoss anzuordnen. Soweit dies aufgrund der konkreten Umstände nicht sinnvoll möglich ist und eine positive Stellungnahme der Bauberatung vorliegt, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.
- 5 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- 6 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt. Pflichtparkplätze und dazugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan im Grundbuch anmerken*.

* Auflage Art. 90 KRG

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 4'000.00. Dieser Betrag entspricht dem Schweizer Baupreisindex (Teilindex Hochbau, Wert für die Schweiz insgesamt) am 1.4.2008 von 122,8 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

- 1 Ab drei Wohnungen sind bei Neubauten sowie - sofern sinnvoll möglich - bei wesentlichen Erweiterungen/Umbauten leicht zugängliche, gedeckte Velounterstände bereitzustellen. Betreffend Anzahl gelten - vorbehältlich sachlich begründeter Abweichungen - die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute als Richtlinie.

5. Versorgung und Entsorgung

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.

- 2 Einzelheiten bestimmt das kommunale Erschliessungsgesetz über die Abwasserbehandlung.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 65

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei wärmetechnisch nachgedämmt werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 66

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Dasselbe gilt für technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen usw.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetz

Art. 67

- 1 Die Erschliessungsgesetze regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsan-

lagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Gesetze legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Die Erschliessungsgesetze regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Gesetze den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetze sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 68

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für die Erarbeitung und den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Strassennamen

Art. 69

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.

- 2 Es sind deutsche und romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung Art. 70

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 71

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

3. Schneeräumung Art. 72

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

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines Art. 73

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

2. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 74

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen.
- 2 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

V Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 75*

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende bzw. ergänzende Ausführungsbestimmungen erlassen. Sie kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Sicherheit oder Unterhalt erlassen.

Übergangsbestimmung zur Teilrevision von Art. 27 / 2018 (Mehrwertabgabe) Art. 75a*

- 1 Grundeigentümer, haben der Gemeinde für die Neueinzonung von Bauland im Rahmen der Teilrevision 2018 eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 5 Abs. 1bis Satz 1 RPG in der Höhe von 20% zu entrichten. Zuzugle Planungsnachteilen in vergleichbarer Grössenordnung betreffend Parzelle 344 ist deren Eigentümerin betreffend die ihr ebenfalls gehörenden Parzellen 2419, 1121 und 1122 von der Mehrwertabgabe befreit.

- 2 Die Mehrwertabgabe kann vertraglich konkretisiert werden. Wird vor Rechtskraft der Teilrevision keine entsprechende vertragliche Vereinbarung abgeschlossen oder wird die Mehrwertabgabe in der Folge - namentlich zufolge ungenutzten Auslaufens des Kaufsrechts - nicht geleistet, ist die Abgabe nach Absatz 3 ff. nachstehend zu entrichten.
- 3 Als abgabepflichtiger Planungsvorteil gilt die Differenz zwischen den Verkehrswerten des unüberbauten Bodens vor und unmittelbar nach Inkrafttreten der Neueinzonung. Massgebend ist ein entsprechendes, von der Gemeinde zu veranlassendes Bewertungsgutachten des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung (Art. 2 Abs. 2 Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen; BR 850.100).
- 4 Die Abgabe wird entsprechend Art. 5 Abs. 1bis RPG, jedoch spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten der planerischen Massnahme fällig. Sie wird mit Inkrafttreten der planerischen Massnahme an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden und auf den Zeitpunkt der Fälligkeit an den dannzumal aktuellen Indexstand angepasst.
- 5 Die Mehrwertabgabe wird nach Rechtskraft der planerischen Massnahme bzw. sobald klar ist, dass eine Abgabe nach Absatz 3 ff. geschuldet ist, von der Baubehörde veranlagt und bis zur tatsächlichen Bezahlung im Grundbuch mit dem Stichwort "offene Mehrwertabgabe Fr. ...-- (indexiert; Art. 75a BauG)" angemerkt.
- 6 Schuldner der Abgabe sind die bei Inkrafttreten der planerischen Massnahme im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer. Bei Gesamt- bzw. Miteigentum haften die Gesamteigentümer bzw. die Miteigentümer solidarisch.
- 7 Wechselt ein Grundstück mit oder nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, haftet der neue Eigentümer für die ausstehende Abgabe solidarisch.

Übergangbestimmung zur Teilrevision Kernzone (2022)

Art. 75b*

- 1 Namentlich folgende Änderungen der Grundordnung erfolgen in einer späteren Planungsphase, weshalb der vorliegenden Teilrevision Kernzone diesbezüglich keine Planbeständigkeit zukommt:
 - Überarbeitung des GGP betreffend wertvolle Gebäude und Anlagen (Art. 39);
 - Allfällige Neuregelung der Abstandsvorschriften namentlich betreffend Pflanzen, Erdsonden, unterirdischen Bauten etc.
 - Gestaltung von Solaranlagen
 - Regelungen, welche die Kernzone und das Baugebiet ausserhalb der Kernzone gleichermassen betreffen.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
16. März 2009	RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009	Gesamtrevision
11. September 2013	RB Nr. 1038 vom 5. November 2013	Art. 27 Abs. 2
20. Mai 2014	RB Nr. 1180 vom 16. Dezember 2014	Art. 37 ^{bis}
3. Dezember 2014	RB Nr. 247 vom 24. März 2015	Art. 38 ^{bis}
2. Dezember 2015	RB Nr. 617 vom 28. Juni 2016	Art. 36 ^{bis}
25. Oktober 2018	RB Nr. 121 vom 26. Februar 2019	Art. 9, Art. 32 ^{bis}
10. Dezember 2018	RB Nr. 390 vom 28. Mai 2019	Art. 13, 27, 75a
22. Juni 2022	RB Nr. 243 vom 4. April 2023	Art. 11, 13, 19 (neu), 19 ^{bis} (neu), 20, 21 (neu), 31 ^{bis} (neu), 38 (aufgehoben), 40 (aufgehoben), 48 ^{bis} (neu), 53, 61, 62 ^{bis} (neu), 75, 75b (neu)