Kanton Graubünden
Gemeinde Obersaxen

BAUGESETZ

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. September 1993
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 2468 vom 26. September 1994

Letzte Änderung:
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2024
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 888 vom 19. November 2024

I. ALLGEMEINES

Zweck	Art.	1
Geltungsbereich	Art.	2
Natur- und Heimatschutz	Art.	3
Baubehörde	Art.	4
Planungskommission	Art.	5
Baukommission	Art.	6
Bauamt	Art.	7
Ausnahmen	Art.	8
Planungszone (Bausperre)	Art.	9
Nutzungsetappen	Art.	9bis
Gestaltungsrichtlinien	Art.	10

II. GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Grundordnung	Art.	11
Zonenplan	Art.	12
Genereller Gestaltungsplan	Art.	13
Genereller Erschliessungsplan	Art.	14
Verfahren	Art.	15

2. Bauvorschriften

Baubewilligung	Art.	16
Bedingungen und Auflagen, Revers	Art.	17
Baureife	Art.	18
Architektur	Art.	19
Dächer	Art.	20
Einfriedungen	Art.	21
Reklamen, Hinweistafeln und Antennen	Art.	22
Waldabstand, Gewässer- und Strassenabstand	Art.	23
Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten	Art.	24
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art.	25
Strassen- und Hausnamen	Art.	26
Werkleitungen	Art.	27

3. Ausführung von Bauten und Anlagen

Grundsatz	Art.	28
Wohnhygiene	Art.	29
Energiehaushalt	Art.	30
Schallschutz	Art.	31
Emissionen	Art.	32
Dach-, Oberflächenwasser und Schnee	Art.	33
Bauarbeiten	Art.	34
Unterhalt	Art.	35
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	Art.	36
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art.	37

4. Zonen

4.1 Bauzonen

Kinderspielplätze, Nebenräume	Art.	38
Lagerplätze	Art.	39
Dorfzone	Art.	40
Dorferweiterungszone	Art.	41
Wohnzone	Art.	42
Zone für Einheimische	Art.	42bis

Gewerbezone	Art.	43
Hofzone	Art.	44
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art.	45
Hotelzone	Art.	46
Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur	Art.	46bis

4.2 Weitere Zonen

Landwirtschaftszone	Art.	47
Forstwirtschaftszone	Art.	48
Freihaltezone	Art.	49
Naturschutzzone	Art.	50
Landschaftsschutzzone	Art.	51
Ruhezone	Art.	52
Touristikzone	Art.	53
Wintersportzone	Art.	54
Zone für Kultur, Sport und Erholung	Art.	54bis
Parkierungszone	Art.	55
Grundwasser- und Quellschutzzone	Art.	56
Gefahrenzone	Art.	57
Abbauzone	Art.	58
Materialablagerungszone	Art.	59
Lagerzone	Art.	59bis
Übriges Gemeindegebiet	Art.	60

4.3 Zonenordnung

Zonenschema	Art.	61
Bauweise	Art.	62
Ausnützungsziffer	Art.	63
Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art.	64
Gebäude- und Firsthöhe	Art.	65
Gebäudelänge	Art.	66
Grenz- und Gebäudeabstand	Art.	67
Spezielle Abstandsvorschriften	Art.	68
Grenzbaurecht	Art.	69

5. Gestaltung

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Art.	70
Freihaltebereich	Art.	71
Quartierplanpflicht	Art.	72
Baugestaltungslinien	Art.	73
Geschützte und erhaltenswerte Bauten	Art.	73bis
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	Art.	74

6. Erschliessung

6.1 Allgemeines

Grund- und Groberschliessung	Art.	75
Feinerschliessung	Art.	76
Erschliessungsetappen	Art.	77

6.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Baulinien, Niveaulinien	Art.	78
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art.	79
Verfahren	Art.	80
a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art.	81
b) Private Erschliessungsanlagen	Art.	82

6.3 Finanzierung

6.3.1 Öffentliche Erschliessungsanlagen

6.3.1.1 Allgemeines

Erschliessungsabgaben	Art.	83
Abgabepflicht	Art.	84
Gesetzliches Pfandrecht	Art.	85

6.3.1.2 Einmalige Abgaben

Mehrwertbeiträge	Art.	86
Wasseranschlussgebühren; Feuerschutzanschlussgebühren	Art.	87
Abwasseranschlussgebühr	Art.	88
Besondere Anschlussgebühren	Art.	89

6.3.1.3 Wiederkehrende Abgaben

Wassergebühren	Art.	90
Abwassergebühren	Art.	90bis
Abfallgebühren	Art.	91

6.3.2 Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen	Art.	92

III. QUARTIERPLANUNG

Quartierplan	Art.	93
Quartierplanbestimmungen	Art.	94
Quartiergestaltungsplan	Art.	95
Quartiererschliessungsplan	Art.	96
Quartiererschliessung		
a) Erstellung	Art.	97
b) Finanzierung	Art.	98
Quartierausstattung	Art.	99
Baulandumlegung	Art.	100
Alter Bestand	Art.	101
Abzüge für den Gemeinbedarf	Art.	102
Neuzuteilung, Wertausgleich	Art.	103
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	Art.	104
Grenzbereinigung	Art.	105
Quartierplanverfahren		
Einleitung	Art.	106
Erstellung	Art.	107
Öffentliche Auflage, Einsprache	Art.	108
Erlass	Art.	109
Planungskosten	Art.	110
Aufhebung oder Abänderung	Art.	111
Vorbehalt der Baubewilligung	Art.	112

IV. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baugesuch	Art.	113
Vorentscheid	Art.	114
Baugespann	Art.	115
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	Art.	116
Auflage, Publikation und Einsprache	Art.	117

Baubescheid	Art.	118
Baubeginn und Baufristen	Art.	119
Bauausführung, Änderungen	Art.	120
Baukontrollen, Bauabnahme, Schätzung	Art.	121
Gebühren	Art.	122

V. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit	Art.	123
Strafbestimmungen	Art.	124
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	Art.	125
Rechtsmittel	Art.	126
Inkrafttreten	Art.	127

I. ALLGEMEINES

Zweck — Art. 1

1 Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Geltungsbereich — Art. 2

1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz — Art. 3

1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört und nur im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand abgebrochen werden.

2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

3 Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde — Art. 4

1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.

Planungskommission — Art. 5

1 Für wichtige Planungsmassnahmen wählt der Gemeindevorstand[1] eine Planungskommission (erweiterte Baukommission). Die Kommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden des Gemeindevorstandes vor.

Baukommission — Art. 6

1 Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an, die beiden übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand[2] für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.

2 Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

3 Die Baukommission kann bei Bedarf sachkundige Berater beiziehen.

Bauamt — Art. 7

1 Der Gemeindevorstand kann ein Bauamt einsetzen und betreiben oder sich an einem gemeinsamen regionalen Bauamt beteiligen.

Ausnahmen — Art. 8

1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

3 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

Planungszone (Bausperre) — Art. 9

1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.

---

[1] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. April 2001 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1382 vom 28. August 2001

[2] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. April 2001 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1382 vom 28. August 2001

[3] Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements angemessen verlängert werden.

Nutzungsetappen[3] Art. 9bis

[1] Das Baugebiet wird in zwei Nutzungsetappen eingeteilt.

[2] Die erste Nutzungsetappe umfasst die von der Regierung genehmigten Bauzonen. Die Erteilung von Baubewilligungen erfolgt nach Massgabe des Baugesetzes.

[3] Die zweite Nutzungsetappe umfasst die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete. In der zweiten Nutzungsetappe werden keine Baubewilligungen erteilt.

[4] Die Gemeinde teilt Gebiete der zweiten Nutzungsetappe in die erste Nutzungsetappe um, sofern der Bedarf ausgewiesen ist. Das Verfahren richtet sich nach Art. 37 und 37a des Kantonalen Raumplanungsgesetzes und Art. 15 BauG.

Gestaltungsrichtlinien Art. 10

[1] Der Gemeindevorstand kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen.

[2] Die Gestaltungsrichtlinien sind von der Baubehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen und Quartierplänen zu beachten.

II. GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Grundordnung Art. 11

[1] Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.

[2] Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich

Zonenplan Art. 12

[1] Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet

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

---

[3] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Juli 1995 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 2932 vom 27. November 1995

[3] Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan — Art. 13

[1] Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

[2] Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Freihaltebereiche, die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.

[3] Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden. Der Generelle Gestaltungsplan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur auf Grund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.

[4] Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

[5] Der Generelle Gestaltungsplan kann planlich mit dem Zonenplan zusammengelegt werden.

Genereller Erschliessungsplan — Art. 14

[1] Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

[2] Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.

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

Verfahren — Art. 15

[1] Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

[2] Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekannt zu geben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planauflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

[3] Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.

[4] Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben.

2. Bauvorschriften

Baubewilligung Art. 16

[1] Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

[2] Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

1. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden;
2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbaute Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
6. Alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
9. Versorgungsanlagen, wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrichthäuschen;
10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie, Wärmepumpen;
11. Private Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristischer Anlagen;
12. Freileitungen aller Art ausgenommen Telefonleitungen;
13. Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;
14. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
15. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;
16. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidzäune;
17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
19. Materialablagerungen für Aushub- und Abbruchmaterial;
20. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., feste Düngerstätten;
21. Camping- und Rastplätze.

[3] Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements.

Bedingungen und Auflagen, Revers — Art. 17

1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

2 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

3 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

4 Die Baubehörde führt ein Verzeichnis der Grundstücke, bei denen der ursprüngliche Terrainverlauf mittels Aufschüttung verändert wurde. Sie kann solche Veränderungen im Grundbuch anmerken lassen.

Baureife — Art. 18

1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn:

a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird und

b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

2 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte (Grundbucheintrag) für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

Architektur — Art. 19

1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen. Im Allgemeinen müssen die Hausfassaden mindestens zu 1/3 mit Holz gebaut oder bedeckt sein; ausgenommen von dieser Bestimmung sind Gebiete Meierhof und Marcal.

2 Bauvorhaben, die den Anforderungen an eine gute Gestaltung, besonders bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung und Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten.

3 Als Proportionsmass gilt das Verhältnis: Breite der firstständigen Fassade zur Firsthöhe. Das Proportionsmass muss bei der höheren firstständigen Fassade eingehalten werden. Es beträgt 0.8 - 1.5. Bei Bauten in der Gewerbezone, bei eingeschossigen Bauten, bei An- und Nebenbauten sowie bei Spezialbauten wie Hallenbäder, Sportbauten, Autoeinstellhallen usw. muss das Proportionsmass nicht eingehalten werden.

Dächer — Art. 20

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

2 In der Regel sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 55% zulässig. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten können Flachdächer zugelassen werden.

3 Gestaffelte Bauten müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

4 Beide Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen, die Länge darf höchstens um 1/3 kürzer sein.

5 Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und Dachaufbauten dürfen gesamthaft höchstens 1/5 der Dachfläche betragen. Dieses Mass ist für jede Dachfläche gesondert zu ermitteln.

6 Sämtliche Schrägdächer müssen auf allen Gebäudeseiten ein Vordach von mindestens 70 cm aufweisen. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten muss das Vordach mindestens 40 cm betragen. Der Gemeindevorstand kann bei gut gestalteten Objekten von diesen Bestimmungen abweichen.

Einfriedungen — Art. 21

1 Einfriedungen, dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie dürfen bis 120 cm Höhe an die Grenze gestellt werden. Gegenüber der Strassengrenze ist ein Abstand von 150 cm freizuhalten. Dieser darf weder belegt, bepflanzt noch aufgeschüttet werden.

2 Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 50 cm eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird. Böschungen über 150 cm Höhe sind zu terrassieren, wobei die Terrassenbreite wenigstens 50 cm betragen muss.

3 Bäume und Sträucher entlang von Gemeindestrassen sind so zu pflanzen, dass herausragende Äste den Unterhalt der Strasse nicht beeinträchtigen.

4 Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 120 cm an die Nachbargrenze gestellt werden, höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

5 Ausserhalb der Bauzonen sind Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Mensch, Tier oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind.

Reklamen, Hinweistafeln und Antennen — Art. 22

1 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.

2 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Deutsch zu beschriften.

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

[4] Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Waldabstand, Gewässer- und Strassenabstand — Art. 23

[1] [4]Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald den in der kantonalen Gesetzgebung vorgeschriebenen minimalen Waldabstand einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in anderen Fällen ab Stockgrenze zu messen.

[2] Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten.

[3] Vorbehalten bleiben besondere Gewässer- und Waldabstandslinien, die im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan, im Quartierplan oder gemäss Art. 81 festgelegt werden.

[4] Gegenüber Strassen ist unabhängig von den geltenden Zonenvorschriften ein Abstand von wenigstens 5 m von der Parzellengrenze und wo diese fehlt, vom Fahrbahn- oder Trottoirrand einzuhalten. Entlang von Kantonsstrassen gelten die Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung.

Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten — Art. 24

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

[2] Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.

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

[4] Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 6 m Länge ab Parzellengrenze aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 6 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an öffentlichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Wo dies in der Dorfkern- und Dorfzone nachgewiesenermassen nicht möglich ist, kann der Garagenabstand bis auf 2.50 m reduziert werden. Die Garage muss in diesem Fall längs zur Strasse stehen.

[5] Bei Bauten mit einem Vorplatz gegen die Strasse ist der Abstand von Strassen- bzw. Trottoirrand so festzusetzen, dass der private Verkehr auf eigenem Boden abgewickelt werden kann. Bei Parkierungsanlagen mit mehr als 3 Parkplätzen hat die Erschliessung über eine gemeinsame Zu- und/oder Wegfahrt zu erfolgen.

[6] Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

---

[4] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Juli 1995 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 2932 vom 27. November 1995

Abstellplätze für Motorfahrzeuge — Art. 25

1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Garagenvorplätze gelten nicht als anrechenbare Pflichtparkplätze. Pflichtparkplätze dürfen nicht an andere Wohneinheiten verkauft werden.

2 Es sind bereitzustellen bei:

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 80 m2 Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
- je drei Wohnungen	1 Platz zusätzlich
- Bürobauten/Ladenbauten	1 Platz pro 20 m2 Bruttogeschossfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3[5] Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 6 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen) hält.

4 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Strassen- und Hausnamen — Art. 26

1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Es sind deutsche Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

2 Hausnamen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist.

3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassen- und Hausnamen auf Gemeindegebiet.

Werkleitungen — Art. 27

1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

2 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

3 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die

[5] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2020 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 750 vom 17. August 2021

Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

4 Wird im Bereich einer privaten Werkleitung eine öffentliche Leitung erstellt, so kann der Grundeigentümer verpflichtet werden, sein Haus an diese anzuschliessen.

3. Ausführung von Bauten und Anlagen

Grundsatz — Art. 28

1 Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.

2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

Wohnhygiene — Art. 29

1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Energiehaushalt — Art. 30

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

2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Schallschutz — Art. 31

1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.

2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan bzw. Zonenschema ersichtlich.

3 Der Gemeindevorstand ist befugt, im Interesse der entsprechenden Quartiere, den Betrieb von

Heubelüftungen von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr zu untersagen sowie schalldämpfende Massnahmen anzuordnen.

Emissionen — Art. 32

1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.

1. Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.

2. Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

3. Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Dach-, Oberflächenwasser und Schnee — Art. 33

1 Unverschmutztes Abwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.

3 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

Bauarbeiten — Art. 34

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

2 Bei Bauarbeiten, die erhebliche Emissionen verursachen, ist die Baubehörde befugt, die Bauzeiten unter Berücksichtigung der Interessen der entsprechenden Quartiere zu bestimmen

3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist, mit Ausnahme von unbehandeltem Holz, untersagt.

Unterhalt Art. 35

1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.

2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.

3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeveränderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes Art. 36

1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.

2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes 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.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke Art. 37

1 Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

4. Zonen

4.1 Bauzonen

Kinderspielplätze, Nebenräume Art. 38

1 Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse (in der Regel 10% der gesamten Nettowohnungsfläche) zu erstellen. Bei Ferien-, Kinderheimen und ähnlichen Bauten, kann die Baubehörden diesen Ansatz auf 20% erhöhen.

2 Zu jeder Wohnung sind Keller, Estrich oder allgemeine Nebenräume von mindestens 10% der gesamten Nettowohnfläche ausserhalb der Wohnung bereitzustellen.

Lagerplätze — Art. 39

1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

Dorfzone — Art. 40

1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.

2 In der Dorfzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.

3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen. Die ortsüblichen Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudevolumen sind auch bei Quartierplanungen zu beachten.

4 Die Bestandesgarantie im Sinne von Art. 44 Abs. 3 ist gewährleistet, wobei auch eine Zweckänderung im Rahmen der Zonenbestimmung zulässig ist.

Dorferweiterungszone — Art. 41

1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.

2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, wobei auch eine Zweckänderung zulässig ist.

4 Die Bestandesgarantie im Sinne von Art. 44 Abs. 3 ist gewährleistet, wobei auch eine Zweckänderung im Rahmen der Zonenbestimmung zulässig ist.

Wohnzone — Art. 42

1 Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.

2 Dienstleistungs- und Gewerbetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig.

3 Die Bestandesgarantie im Sinne von Art. 44 Abs. 3 ist gewährleistet, wobei auch eine Zweckände-

rung im Rahmen der Zonenbestimmung zulässig ist.

Zone für Einheimische[6] — Art. 42bis

1 In der Zone für Einheimische sind Wohnbauten und nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Diese dürfen nur von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde erbaut, erworben und genutzt werden. Die Nutzung als Zweitwohnung ist untersagt.

2 Stirbt der Eigentümer einer Wohnung oder eines Betriebes in der Zone für Einheimische, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung oder den Betrieb für eigene Bedürfnisse zu nutzen, auch wenn sie in der Gemeinde nicht Wohnsitz haben. In anderen besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung der Wohnung bzw. des Betriebes gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

3 Die Zweckbestimmung der Wohnbauten bzw. der Betriebe ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Gewerbezone — Art. 43

1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.

2 Es werden nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Abwarts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

3 Die Baubehörde kann die Errichtung von saisonalen Arbeiterunterkünften mit gemeinschaftlichen Koch-, Ess- und Wohnräumen gestatten, sofern sie dem dazugehörigen Betrieb dienen. Die Zweckbestimmung sowie allfällige temporäre Zweckänderungen (Feriennutzung) solcher Bauten ist durch Auflagen in der Baubewilligung dauernd sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Hofzone — Art. 44

1 Die Hofzone umfasst die Höfe, in denen von der Melioration kein Bauland ausgeschieden wurde. Sie dient der Erhaltung der Höfe sowie der Sicherung der bäuerlichen Existenz in den Höfen.

2 In der Hofzone sind nur Bauten und Einrichtungen für die Landwirtschaft sowie für Kleingewerbe zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. 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.

3 Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen 6 Jahren unter Vorbehalt des privaten Rechtes im bisherigen Umfang und 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. Vor dem Abbruch nimmt der Gemeindevorstand die Aussenmasse und die Dachneigung desselben auf.

---

6 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. August 2008 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1655 vom 2. Dezember 2008

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen — Art. 45

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Hotelzone[7] — Art. 46

1 Die Hotelzone ist für die Erstellung von Hotels/Gastgewerbebetrieben und touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG bestimmt.

2 Die Eigennutzung von Wohnungseigentümern ist auf eine in der Hotellerie übliche Zeitspanne so zu beschränken, dass eine maximale Belegung mit wechselnden Mietern sichergestellt ist. Die Eigennutzung darf einen wirtschaftlichen Betrieb der Gesamtanlage nicht gefährden.

3 Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie höchstens eine Fläche von 40% der effektiv realisierten Bruttogeschossfläche umfassen.

4 Wohnnutzungen sind zulässig, sofern sie betriebsgebunden sind oder als Personalwohnungen den Leistungsträgern aus Tourismus, Gesundheitswesen und Baugewerbe zur Verfügung gestellt werden. Sie dürfen 40% der effektiv realisierten Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.

5 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Bewirtschaftungskonzept für die touristisch bewirtschafteten Wohnungen resp. für die Personalwohnungen zu erarbeiten. Weiter ist die für die Bewirtschaftung zuständige Organisation zu bezeichnen. Das Bewirtschaftungskonzept ist integrierter Bestandteil der Baubewilligung und wird im Grundbuch angemerkt.

6 Ein Wechsel der für die Bewirtschaftung zuständigen Organisation ist durch den Eigentümer der Baubehörde jeweils zu melden.

7 Bestehende Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.

8 An- und Zwischenbauten werden nicht zur Gebäudelänge gezählt.

9 In der Hotelzone werden folgende Nutzungen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt:

a) Aufenthaltsräume ohne Konsumationszwang, wie Fernseh- und Spielzimmer
b) Seminarräume, Säle und Speisesäle für Hotelgäste
c) Sämtliche Sport- und Skiräume, Wellnessbereich, Hallenbäder, sofern sie mindestens zur Hälfte im Baukörper integriert sind
d) Lifte, Nottreppen und deren Notausgänge, sofern Haupttreppen vorhanden sind

Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur[8] [9] — Art. 46bis

1 Die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur ist für die Errichtung eines Hotels und Gesundheitszentrums mit Kulturforum bestimmt. Zulässig ist die Erstellung eines Hotelbetriebes mit Gesundheitsze-

---

7 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2024 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 888 vom 19. November 2024

8 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2009 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 72 vom 25. Januar 2011

9 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2020 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 750 vom 17. August 2021

ntrum, kulturellen Einrichtungen und der betrieblich notwendigen Personalwohnungen sowie der gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung zulässige Anteil an Zweitwohnungen.

2 Der Hotelbetrieb und das Gesundheitszentrum umfassen die notwendigen Gäste- und Betriebsräume sowie Gesundheits- und Wellnessbereiche und die dem jeweiligen Standard entsprechenden Nebennutzungen, wie Verkaufs- und Dienstleistungslokale, Kongress- und Seminarräume. Das Kulturforum umfasst einen öffentlich zugänglichen, multifunktionalen Ausstellungsraum und ein Theater mit den jeweils notwendigen Betriebs- und Nebenräumen. Die Nutzungen können auch kombiniert werden.

3 In der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur sind und Flachdächer sowie Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 7% gestattet. Ansonsten gelten die Bestimmungen des Art. 20, Dächer.

4 In einem separaten Generellen Gestaltungsplan werden die Baubereiche sowie die max. Gebäudehöhen und die Bruttogeschossflächen festgelegt:

- Im Bereich Hochbauten I/A ist ein zusammenhängender Baukörper zulässig. Die Längen- resp. Breitenbeschränkung ergibt sich aus dem Bereich Hochbauten I/A gemäss Generellem Gestaltungsplan. Die maximale Höhe der Baute beträgt 1'401 m ü. M. Die Fassade ist nach Möglichkeit anzuschütten oder falls sichtbar, möglichst dem ursprünglichen Gelände folgend geschwungen zu gestalten.
- Im Bereich Hochbauten I/B ist ein zusammenhängender Baukörper zulässig. Die Längen- resp. Breitenbeschränkung ergibt sich aus dem Bereich Hochbauten I/B gemäss Generellem Gestaltungsplan. Die maximale Höhe der Baute beträgt 1'409 m ü. M. Die Fassade ist möglichst geschwungen zu gestalten.
- Im Bereich Hochbauten I/C gelten folgende Randbedingungen:
  - Maximale Höhe der Baukörper: 1'425 m ü. M.
  - Maximale Anzahl Baukörper: 6 Stück
  - Maximale Gebäudelänge bzw. -breite: 24.00 m
  - Zwischenbauten zwischen den Gebäuden sind nur als ergänzende Funktionen zur Gesundheitsklinik zulässig. Der Rücksprung zur Hauptfassade beträgt min. 3.00 m. Die maximale Höhe der Zwischenbauten beträgt 1'423 m ü. M. (davon ausgenommen sind allfällige Absturzsicherungen).
- In den Hochbaubereichen I/A, I/B und I/C sind maximal 19'000 m2 Bruttogeschossfläche erlaubt.
- Für die Hochbaubereiche I/A, I/B und I/C ist vor Baueingabe ein Farb- und Materialisierungskonzept der nach aussen in Erscheinung tretenden Flächen abzugeben und vom Gestaltungsbeirat genehmigen zu lassen.
- Der Bereich Hochbauten II ist für die Erstellung einer eingeschossigen Gastronomiebaute für den Ganzjahresbetrieb mit den notwendigen Betriebsräumen sowie für die bauliche und technische Erschliessung bestimmt. In der Baute können benötigte Lagerräume für die benachbarten Aussensportanlagen untergebracht werden. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4.00 m. Die Gebäudehöhe kann mit technisch bedingten Aufbauten um das minimal benötigte Mass überschritten werden. Es können max. 150 m^2 Bruttogeschossfläche realisiert werden.
- Der Bereich Verkehr umfasst die notwendigen Verkehrsanlagen und -flächen wie Zu- und Wegfahrt zum Hotel und zur Anlieferung und Parkierung, Treppenaufgänge, Rampen usw. Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, sind gestattet. Die nicht für Verkehrsanlagen und -flächen verwendeten Flächen können gemäss den Bestimmungen des Bereichs Umgebungsgestaltung genutzt werden.
- Der Bereich Freihaltung Zufahrt stellt die Erschliessung der über diesen Weg erschlossenen Grundstücke sicher. Er darf nicht überbaut werden und ist – ausgenommen bei Schneelage – dauernd für die Nutzungsberechtigten freizuhalten.
- Der Bereich Umgebungsgestaltung bezeichnet die Aussenräume der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur. Die Errichtung von Gartenanlagen, Spazierwegen, Aussensitzplätzen für die Gastronomie, Gartenlauben, Mauern zur Hangsicherung und zur Terrassierung des Geländes sowie kleine eingeschossige Nebenbauten mit einer Grundfläche von max. 30 m^2 und einer max. Gebäudehöhe von 3.50 m für kulturelle und gastronomische Bedürfnisse, für die Erholung und für die notwendige Materiallagerung der Aussensportanlagen sind gestattet. Die Begrünung hat möglichst mit standorttypischem einheimischem Pflanz- und Saatgut zu erfolgen.
- In den Bereichen Umgebungsgestaltung und Verkehr sind unnötige grelle Lichtimmissionen zu vermeiden und das Licht soll nur bei Bedarf eingeschaltet sein.
- Der Bereich Bestockung umfasst die dem Bundesgesetz über den Wald (WaG) unterstellte Waldfläche. Die Nutzung richtet sich nach dem WaG.

5 In der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur werden Nutzungen gemäss Art. 46 Abs. 5 und Art. 63 Abs. 4 nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

6 Baugesuche in der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur werden durch einen Gestaltungsbeirat unabhängig und vertieft beurteilt. Der Gestaltungsbeirat gibt Empfehlungen zuhanden der Baubehörde ab. Der Gestaltungsbeirat besteht aus drei bis fünf Fachleuten. Im vorgesehenen Gestaltungsbeirat sind die Denkmalpflege sowie die Natur- und Heimatschutzkommission mit je einem Mitglied vertreten. Er wird durch den Gemeindevorstand gewählt. Mindestens ein Mitglied des Gestaltungsbeirates deckt den Fachbereich "Einbettung in Landschaft/Ortsbild" ab.

7 Sofern die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur nicht innerhalb von 10 Jahren nach Genehmigung durch die Regierung (die zehnjährige Befristung wird gemäss Verwaltungsgerichtsurteil vom 13. April 2023 um fünf Jahre, d.h. bis 12. April 2028 verlängert)[10] dem Zonenzweck entsprechend überbaut oder eine rechtsgültige Baubewilligung erteilt wurde, fällt die der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die Landwirtschaftszone zurück und alle speziellen Festlegungen insbesondere im Generellen Gestaltungsplan, welche in Zusammenhang mit der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur stehen, werden aufgehoben.

4.2 Weitere Zonen

Landwirtschaftszone — Art. 47

1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.

2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.

3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

4 Für landwirtschaftliche Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

Forstwirtschaftszone — Art. 48

1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.

2 Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Freihaltezone — Art. 49

1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt

[10] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2020 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 750 vom 17. August 2021 und Verwaltungsgerichtsurteil vom 13. April 2023

sind.

2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

3 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Naturschutzzone — Art. 50

1 Die Naturschutzzone schützt Biotope wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.

2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

Landschaftsschutzzone [11] — Art. 51

1 Für die Landschaftsschutzzone gilt die Bestimmung gemäss Art. 34 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100).

Ruhezone — Art. 52

1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Wild, schutzwürdigen Tieren und Pflanzen.

2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenskifahren und der Langlauf nicht gestattet. Während der Winter-, Balz- und Brutzeit dürfen die Ruhezonen nicht betreten werden. Der Nallwald darf auf den durch den Gemeindevorstand speziell bezeichneten Wegen durchquert werden.[12]

3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten ist gestattet.

4 [13]Der Gemeindevorstand trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete und erlässt nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst temporäre Betretungs- und Fahrverbote.

---

[11] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2024 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 888 vom 19. November 2024

[12] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 6. März 2009 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 910 vom 15. September 2009

[13] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 6. März 2009 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 910 vom 15. September 2009

Touristikzone — Art. 53

1 Die Touristikzone ist vor allem für jene Formen sportlicher oder touristischer Betätigung bestimmt, welche baulicher und mechanischer Einrichtungen bedürfen.

2 Touristische Zweckbauten sowie standortgebundene Bauten sind zulässig.

3 Als touristische Zweckbauten gelten vor allem mechanische Transportanlagen und die dazu gehörenden Gebäude, Sportanlagen wie Schwimmbäder und Tennisplätze sowie Bauten, die der Verpflegung, der Sicherheit und den hygienischen Bedürfnissen dienen.

Erholungszone[14] — Art. 53bis

1 Die Erholungszone ist für die Nutzung des Bodens mit Anlagen zur Erholung und zur Freizeitgestaltung bestimmt. Dazu zählen Anlagen für Ballspiele, Kinderspielplätze mit den dazugehörigen Einrichtungen, Feuerstellen, Sitzmöglichkeiten etc. Die Erstellung von Hochbauten (Gebäuden) ist nicht zulässig.

2 Der Gemeindevorstand kann die Nutzung der Erholungszone auf bestimmte Jahres- und Tageszeiten einschränken.

Wintersportzone[15] — Art. 54

1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen, Langlaufloipen, Schlittelwegen o.ä. sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.

2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 15. November bis 30. April zu entfernen.

3 Wo die Naturschutzzone mit der Wintersportzone überlagert ist, darf die Pistenpräparation zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen.

4 Gebäude und Anlagen sind grundsätzlich unterirdisch anzulegen. Andernfalls haben sie sich gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile, oberirdische Anlageteile sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

5 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.

6 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.

7 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung

---

[14] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. April 2004 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 484 vom 26. April 2005

[15] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 6. März 2009 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 910 vom 15. September 2009

von Beiträgen wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersportes geregelt.

Zone für Kultur, Sport und Erholung[16] — Art. 54bis

1 In der Zone für Kultur, Sport und Erholung sind Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Anlässe, für den Aussensport und die Erholung zulässig.

2 Innerhalb der Forstwirtschaftszone sind für die Erstellung von Bauten und Anlagen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) einzuhalten. Die erforderlichen Bewilligungen sind bei den zuständigen Forstorganen einzuholen. Die gesetzlichen Waldabstände sind bei allen Bauten und Anlagen einzuhalten.

3 Bauten und Anlagen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie haben sich gut in das natürliche Gelände und die Umgebungsgestaltung der gesamten Anlage einzufügen. Die baulichen Anforderungen richten sich nach den Vorschriften für den Bereich Umgebungsgestaltung.

4 Für den Aussensport und die Erholung benötigte Anlagen in den notwendigen Ausmassen und Infrastrukturen inkl. notwendiger Abschrankungen und Umzäunungen sind zulässig. Bepflanzungen mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern als Sicht- und Windschutz sind gestattet.

5 Mit der Aufhebung der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur gemäss Art. 46bis Abs. 6 wird auch die Kultur- und Sportzone ersatzlos aufgehoben.

Golfplatzzone[17] — Art. 54bis

1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmte Fläche. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen, wie Clubhaus mit Restaurant sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.

2 Die Spielflächen und Übungsplätze, die Hindernisse und Terrainveränderungen sowie die Lage und Grösse der Bauten und Anlagen werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

3 Für den Betrieb und den Unterhalt des Golfplatzes ist ein Betriebsreglement zu erstellen und im Baubewilligungsverfahren vorzulegen. Das Reglement soll einen ökologisch ausgerichteten Golfplatz gewährleisten. Es bedarf der Genehmigung durch den Gemeindevorstand.

4 Bei einer Stilllegung des Golfplatzes in Folge Aufgabe Golfnutzung oder zur Gewährleistung der Nahrungs- und Futtermittelproduktion in Notlagen, hat die Wiederherstellung gemäss Rückbaukonzept bzw. nach den Anordnungen der zuständigen Behörde zu erfolgen.

Parkierungszone — Art. 55

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

2 Hochbauten die mit der Parkierung im Zusammenhang stehen, sind zulässig.

---

16 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2009 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 72 vom 25. Januar 2011

17 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. April 2004 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 484 vom 26. April 2005

Grundwasser- und Quellschutzzone — Art. 56

1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quellfassungen und ihre Umgebung.

2 Der Gemeindevorstand erlässt für jede Grundwasserfassung der Trinkwasserversorgung und nach Bedarf auch bei entsprechenden Quellfassungen sowie bei Mineralquellen einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzzonen ist im Grundbuch anzumerken.

3 Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen. Bis zu ihrer Rechtsgültigkeit werden in den Grundwasser- und Quellschutzzonen weder Bauten und Anlagen noch Materialentnahmen, Materialablagerungen oder Deponien bewilligt. Die unmittelbare Umgebung von Quellfassungen ist bei Weidegang auszuzäunen.

Gefahrenzone — Art. 57

1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

3 In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Abbauzone — Art. 58

1 Die Abbauzone bezeichnet die für Materialentnahmen (Kiesgruben, Steinbrüche etc.) bestimmten Flächen.

2 Die Abbauflächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialentnahme erforderlich sind.

Materialablagerungszone — Art. 59

1 Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt.

2 In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial abgelagert werden.

3 Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.

4 Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Gestaltungsplan.

Lagerzone[18] — Art. 59bis

1 Die Lagerzone ist für Lagerplätze von Material und Gütern aller Art bestimmt. Nicht gelagert oder abgestellt werden dürfen Material und Güter die das Grundwasser gefährden könnten, insbesondere Maschinen und Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren.

2 Offene Überdachungen dürfen erstellt werden. Bauten mit Produktionsstätten oder Arbeitsplätzen sind nicht zulässig.

3 Allfällige Erschliessungskosten gehen zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer. Dies gilt insbesondere für die Sicherstellung des Brandschutzes.

Übriges Gemeindegebiet — Art. 60

1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

---

[18] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 9. März 2007 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 611 vom 15. Mai 2007

4. 3 Zonenordnung

Zonenschema Art. 61

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

2 Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlage

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

	Zone	AZ		max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	max. Gebäudelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Emissionsgrad
		min.	max.				gross	klein		
DZ	Dorfzone (Art. 40)	-	-	11.00 m	-	20.00 m	2.50 m	2.50 m	III	1 + 2
DE	Dorferweiterungszone (Art. 41)	0.4	0.7	11.00 m	13.60 m	20.00 m	6.00 m	3.00 m	III	1 + 2
W1	Wohnzone 1 (Art. 42)	0.3	0.5	11.00 m	13.60 m	20.00 m	6.00 m	3.00 m	II	1
W2	Wohnzone 2 (Art. 42)	0.3	0.5	8.00 m	10.60 m	16.00 m	6.00 m	3.00 m	II	1
ZE	Zone für Einheimische (Art. 42bis)[19]	0.3	0.5	8.00 m **	10.60 m **	16.00 m	6.00 m	3.00 m	II	1
G	Gewerbezone (Art. 43)	-	0.7	12.00 m	-	40.00 m[20] *	6.00 m	3.00 m	III	1 + 2
HZ	Hofzone (Art. 44)	-	-	8.00 m	10.60 m	12.00 m	6.00 m	3.00 m	III	1 + 2
HO	Hotelzone (Art. 46)	0.6[21]	1.0[22]	14.00 m[23]	-	30.00 m[24]	6.00 m	3.00 m	III	1 + 2[25]
HGK	Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur (Art. 46bis)[26]	Art. 46bis					6.00 m	3.00 m	II	1
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 45					2.50 m	2.50 m	II / III[27]	1/1 + 2[28]
T	Touristikzone	Art. 53					6.00 m	3.00 m	III	2

* *Mehrlänge für spezielle Produktionsstrassen möglich*

** *Bei Bauten im geneigten Gelände ergibt sich die zulässige Gebäudehöhe resp. Firsthöhe aus der maximalen Gebäudehöhe resp. der maximalen Firsthöhe und einem Zuschlag z. Der Zuschlag z entspricht der halben Höhendifferenz zwischen der gemittelten Fassadenhöhe der berg- und talseifigen Fassaden. Der maximale Zuschlug z beträgt 3.0 m. Als Fassadenhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem gewachsenen Termin und dem Schnittpunkt von Umfassungsmauer und Dachfläche.*

Emissionsgrade: 1 = nicht störend; 2 = mässig störend; 3 = stark störend

[19] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. August 2008 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1655 vom 2. Dezember 2008
[20] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. April 2001 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1382 vom 28. August 2001
[21] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2024 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 888 vom 19. November 2024
[22] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2024 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 888 vom 19. November 2024
[23] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. April 2001 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1382 vom 28. August 2001
[24] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. April 2001 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1382 vom 28. August 2001
[25] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Juli 1995 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 2932 vom 27. November 1995
[26] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2009 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 72 vom 25. Januar 2011
[27] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Juli 1995 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 2932 vom 27. November 1995
[28] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Juli 1995 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 2932 vom 27. November 1995

Bauweise — Art. 62

1 Im Allgemeinen gilt die offene Bauweise.

2 Gruppenbauweise und geschlossene Bauweise ist gestattet im Sinne einer Gesamtüberbauung. Voraussetzung ist ein genehmigter Quartiergestaltungsplan über ein grösseres zusammenhängendes Gebiet.

Ausnützungsziffer — Art. 63

1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden; bei Neubauten muss mindestens die minimale AZ erreicht werden, wobei es genügt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die restliche BGF auf dem unüberbauten Parzellenteil erstellt werden kann.

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.50 m überschreitet. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.20 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

4 Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, nämlich:

a) Keller- und Dachräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht entsprechen;
b) unterirdische gewerbliche Lagerräume ohne Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr, die nicht als Arbeitsplätzen dienen;
c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, sowie Schutzräume und dgl.;
d) Maschinenräume für Lift, Ventilations- und Klimaanlagen sowie Installationsräume und dgl.;
e) den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dgl.;
f) Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
g) Überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen.

5 Verglaste Balkone und Wintergärten werden voll zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

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

Nutzungsübertragung und Parzellierung — Art. 64

1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.

2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

3 Die Baubehörde führt ein Verzeichnis über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Gebäude- und Firsthöhe — Art. 65

1 Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem tiefstgelegenen Punkt des gewachsenen Bodens und dem höchstgelegenen Schnittpunkt von Umfassungsmauer und Dachfläche.

2 Als Firsthöhe gilt der grösste senkrechte Abstand zwischen dem First und dem gewachsenen Boden.

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

4 Die Baubehörde führt ein Verzeichnis der Grundstücke, bei denen der ursprüngliche Terrainverlauf mittels Aufschüttung verändert wurde. Sie kann solche Veränderungen im Grundbuch anmerken lassen.

Gebäudelänge — Art. 66

1 Die Gebäudelänge wird auf der längsten Aussenseite gemessen. Bei zusammengebauten Gebäuden zählt die Gesamtlänge.

2 Eingeschossige Anbauten werden nur mitgezählt, wenn sie für sich allein die Länge von 6 m überschreiten oder wenn es sich um Zwischenbauten von zwei oder mehreren Hauptbauten handelt, (vgl. auch Art. 46 Abs. 4)[29].

3 Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain um maximal 1.20 m überragen, zählen, sofern das Geschoss auf voller Geschosshöhe angeschüttet wird, nicht zur Gebäudelänge. Abgrabungen für Garageneinfahrten sind zulässig, sofern sie sich auf die Fahrbahnbreite beschränken.

Grenz- und Gebäudeabstand — Art. 67

1 Der Grenzabstand ist die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen Fassade und Grundstücksgrenze.

2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände von den drei übrigen Fassaden einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Orientierung

[29] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. April 2001 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1382 vom 28. August 2001

der Hauptwohnräume massgebend. Lässt sich daraus die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, so sind die Stellung der Nachbargebäude, die Besonnung und die topographische Lage zu berücksichtigen.

3 Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf dem selben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

4 Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Hauseingänge und Vordächer, deren Ausmass höchstens ein Drittel der Fassadenlänge einnimmt, werden nur soweit mitgerechnet, als ihre Ausladung 1.50 m, bei landwirtschaftlichen Bauten 3.00 m, übersteigt.

5 Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können an die Grenze gestellt werden, sofern dadurch keine öffentlichen Interessen tangiert werden.

Spezielle Abstandsvorschriften — Art. 68

1 Wo Baulinien bestehen, muss der Grenzabstand 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 An-[30] und Nebenbauten, welche keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn kann der Grenzabstand verringert werden oder es darf auf die Grenze gebaut werden. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

Grenzbaurecht — Art. 69

1 Der Gemeindevorstand kann das Zusammenbauen über die Grundstückgrenze von höchstens zwei Häusern bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestatten, wenn:

a) an eine bestehende Brandmauer angebaut wird oder die beiden Häuser gleichzeitig erstellt werden,

b) bei einseitigem Grenzbau sich der Nachbar schriftlich verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstücks an die Brandmauer anzubauen,

c) die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind.

2 Bei Massivbauten ist die an die Grenze gestellte Gebäudeseite als Brandmauer auszuführen.

3 Über die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten ist beim Ersuchen um eine Baubewilligung eine Bestätigung beizubringen.

---

[30] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Juli 1995 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 2932 vom 27. November 1995

5. Gestaltung

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes — Art. 70

1 Der derzeitige Charakter der Siedlung soll erhalten bleiben. Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben sich in die Umgebung und den Charakter der Siedlung einzufügen.

2 An Bauvorhaben und Renovationen in der Dorf-, Dorferweiterungs- oder Hofzone sind besonders hohe ästhetische Anforderungen zu stellen, insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien, der Farbgebung und der Gebäudeproportionen.

Freihaltebereich — Art. 71

1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Flächen, welche der Gliederung der Siedlung sowie der Schaffung oder Erhaltung von Freiflächen dienen.

2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot).

Quartierplanpflicht — Art. 72

1 In Gebieten mit Quartierplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur aufgrund genehmigter Quartierpläne gemäss Art. 93 ff. erteilt werden. Dies gilt auch für Umbauten, welche über den reinen Unterhalt hinausgehen oder eine Zweckänderung zur Folge haben.

Baugestaltungslinien — Art. 73

1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.

2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Geschützte und erhaltenswerte Bauten[31] — Art. 73bis

1 Geschützte Bauten dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei allfälligen Umbauvorhaben ist vor Projektierungsbeginn mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

2 Erhaltenswerte Bauten sind in der Regel zu erhalten. Umbauten, Nutzungsänderungen etc. sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind zulässig, sofern sie sich bezüglich Grösse, Form und Stellung an der zu ersetzenden Bausubstanz orientieren.

---

[31] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Juli 1995 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 2932 vom 27. November 1995

Geschützte Natur- und Kulturobjekte Art. 74

1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Einzelbäume und Baumgruppen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden.

2 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

6. Erschliessung

6.1 Allgemeines

Grund- und Groberschliessung[32] Art. 75

1 Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind im Generellen Erschliessungsplan festgelegt und als solche unterschieden.

2 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.

3 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.

4 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie die touristischen Transportanlagen.

5 Für die Ausgestaltung und Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

Feinerschliessung[33] Art. 76

1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Wendeplätze, Parkierungsanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.

2 Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.

3 Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

---

[32] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

[33] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

Erschliessungsetappen[34] Art. 77

1 Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.

2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.

3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

6.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Baulinien, Niveaulinien[35] Art. 78

1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.

2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

3 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

4 Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Generelle Projekte und Bauprojekte[36] Art. 79

1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

---

[34] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

[35] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

[36] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

Verfahren[37] Art. 80

1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekannt zu geben.

3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen[38] Art. 81

1 Die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen.

2 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Splitt und Abfällen zu reinigen.

b) Private Erschliessungsanlagen[39] Art. 82

1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

2 Die Gemeinde kann auf Antrag privater 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.

---

[37] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

[38] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

[39] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

6.3 Finanzierung

6.3.1 Öffentliche Erschliessungsanlagen

6.3.1.1 Allgemeines

Erschliessungsabgaben[40] — Art. 83

1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.

2 Mehrwertbeiträge (Vorzugslasten) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung.

3 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

Abgabepflicht[41] — Art. 84

1 Die Erschliessungsabgaben mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlage nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.

2 Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabenpflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.

3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über.

Gesetzliches Pfandrecht[42] — Art. 85

1 Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff EGzZGB.

2 Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechtes nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den betroffenen Pfandeigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

3 Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst die Baubehörde vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EGzZGB die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Anordnung

---

[40] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

[41] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

[42] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechtes gemäss Art. 133 EGzZGB bleibt vorbehalten.

6.3.1.2 Einmalige Abgabe

Mehrwertbeiträge[43] — Art. 86

1 Werden neue Verkehrsanlagen bzw. Versorgungsanlagen der Feinerschliessung erstellt oder bestehende Anlagen erneuert, erhebt die Gemeinde Mehrwertbeiträge, soweit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aus dem Bau oder der Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

2 Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeindeanteil	Privatanteil
Verkehrsanlagen:		
- Groberschliessung	70 - 40%	30 - 60%
- Feinerschliessung	30 - 0%	70 - 100%
Versorgungsanlagen:		
- Feinerschliessung	30 - 0%	70 - 100%

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes, sind sämtliche Erschliessungskosten von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen.

3 Bei kleinen Erschliessungsanlagen kann auf die Erhebung von Mehrwertbeiträgen verzichtet werden, falls der damit verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Beiträgen steht.

4 Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendung für die Erstellung des Kostenverteilers.

5 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Mehrwertbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In anderen Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente bzw. Gesetz für Beiträge an die Verkehrserschliessung.

Wasseranschlussgebühren; Feuerschutzanschlussgebühren[44] — Art. 87

1 Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Wasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude erweitert oder wechseln sie durch Änderung der Zweckbestimmung in eine Objektklasse mit höherem Wasserverbrauch, ist eine Nachzahlung zu leisten.

2 Werden im Bereich der öffentlichen Hydrantenanlage neue Gebäude erstellt, die nicht an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Feuerschutzanschlussgebühr zu bezahlen. Die gleiche Gebühr wird erhoben für bestehende Gebäude ohne Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die bei Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten. Werden gebührenpflichtige Gebäude erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.

---

43 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

44 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

3 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde periodisch auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindexes veränderten Verhältnissen anzupassen.

4 Die Wasseranschlussgebühren und die Feuerschutzanschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Reglements über die Wasserversorgung veranlagt und bezogen.

Abwasseranschlussgebühr[45] Art. 88

1 Für Gebäude und befestigte Flächen wie Strassen, Plätze, Abstellflächen, die erstmals an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Abwasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude oder befestigte Flächen erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.

2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Abwasserbehandlung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde periodisch auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindexes veränderten Verhältnissen anzupassen.

3 Die Abwasseranschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Reglements über die Abwasserbehandlung veranlagt und bezogen.

Besondere Anschlussgebühren[46] Art. 89

1 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Versorgungsanlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben.

2 Müssen öffentliche Versorgungsanlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümerinnen oder Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaukosten erhoben.

3 Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss festgesetzt. Im Übrigen gelten für die besonderen Anschlussgebühren sinngemäss die Vorschriften über die Wasser- bzw. Abwasseranschlussgebühren.

6.3.1.3 Wiederkehrende Abgaben

Wassergebühren[47] Art. 90

1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Wassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren erhoben.

---

45 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

46 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

47 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde periodisch auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindexes veränderten Verhältnissen anzupassen.

3 Die Wassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglements über die Wasserversorgung veranlagt und bezogen.

Abwassergebühren[48] Art. 90bis

1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen Grundstücken mit überbauten oder befestigten Flächen jährlich wiederkehrende Abwassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren erhoben.

2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Abwasserbehandlung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde periodisch auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindexes veränderten Verhältnissen anzupassen.

3 Die Abwassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglements über die Abwasserbehandlung veranlagt und bezogen.

Abfallgebühren[49] Art. 91

1 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Abfallgebühren erhoben. Diese setzen sich zusammen aus einer jährlich wiederkehrenden Grundgebühr und einer Mengengebühr (Gebinde- bzw. Sack- und Containergebühren, usw.).

2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Abfallbewirtschaftung des Gemeindeverbands Surselva GVS festgelegt, veranlagt und bezogen.

6.3.2 Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen[50] Art. 92

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

2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.

3 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil

[48] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003
[49] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003
[50] Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 143 vom 4. Februar 2003

für jedes angeschlossene Grundstück fest.

4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder

b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

III. QUARTIERPLANUNG

Quartierplan — Art. 93

1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartierversorgungspläne erlassen werden.

3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

Quartierplanbestimmungen — Art. 94

1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.

3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Quartiergestaltungsplan — Art. 95

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

2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

3 Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

4 Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

5 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Quartiererschliessungsplan — Art. 96

1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.

2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

3 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Quartiererschliessung

a) Erstellung — Art. 97

1 Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.

2 Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

b) Finanzierung — Art. 98

1 Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.

2 Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.

3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert Zahlungsfrist zu bezahlen.

Quartierausstattung — Art. 99

1 Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.

2 Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.

3 Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der beteiligten Grundeigentümer, können sie zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Der Kostenanteil jedes Grundeigentümers ist im Kostenverteiler festzulegen.

Baulandumlegung — Art. 100

1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.

2 Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

3 Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Alter Bestand — Art. 101

1 Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.

2 Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.

3 Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Abzüge für den Gemeinbedarf — Art. 102

1 Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.

2 Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, so-

fern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Neuzuteilung, Wertausgleich — Art. 103

1 Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.

2 Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.

3 Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen — Art. 104

1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

Grenzbereinigung — Art. 105

1 Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den anderen Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.

2 In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

Quartierplanverfahren

Einleitung — Art. 106

1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die

Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekannt zu geben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Erstellung — Art. 107

1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.

2 Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

3 Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

Öffentliche Auflage, Einsprache — Art. 108

1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerkter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.

3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass — Art. 109

1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.

2 Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Planungskosten Art. 110

1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.

3 Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert Zahlungsfrist zu begleichen.

Aufhebung oder Abänderung Art. 111

1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.

2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Vorbehalt der Baubewilligung Art. 112

1 Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

2 Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

IV. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baugesuch Art. 113

1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;

2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;

3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;

4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;

5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;

6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;

7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Anzahl der Abstellplätze;

8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;

9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;

10. Angabe der approximativen Baukosten;

11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;

12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;

14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;

16. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

18. 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 Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;

19. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen;

20. bei Bauvorhaben an der Kantonsstrasse die Verfügung des kantonalen Tiefbauamtes gemäss Art. 9 der Vollziehungsverordnung zum Strassengesetz (VVSG).

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

[3] Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

[4] 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).

Vorentscheid — Art. 114

1 Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

2 Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Baugespann — Art. 115

1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 50 cm Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.

3 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.

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung — Art. 116

1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.

3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der UVP.

Auflage, Publikation und Einsprache — Art. 117

1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen.

2 Die Auflage ist unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zu geben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Baubescheid — Art. 118

1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem

Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.

2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

3 Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Baubeginn und Baufristen — Art. 119

1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin um 1 Jahr verlängern.

3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Bauausführung, Änderungen — Art. 120

1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.

2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.

3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Baukontrollen, Bauabnahme, Schätzung — Art. 121

1 Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.

2 Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.

3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.

4 Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude, nicht bezogen werden.

5 Die amtliche Schätzung ist innert 6 Monaten nach Abnahme der Baute durch den Bauherrn zu beantragen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, erfolgt die Schätzung von Amtes wegen oder auf Antrag der Gemeinde.

Gebühren Art. 122

1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.

2 Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

V. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit Art. 123

1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen von Baubehörde und Baukommission, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.

2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen Art. 124

1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes Art. 125

1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.

[2] Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

[3] Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Rechtsmittel — Art. 126

[1] Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.

[2] Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

[3] Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

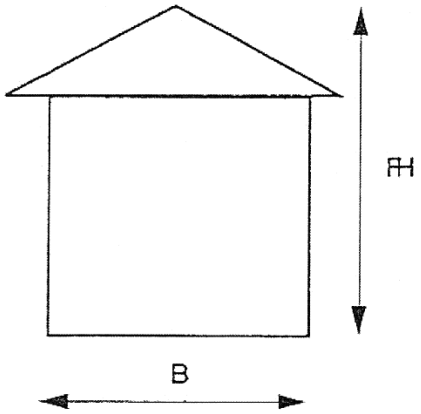
Inkrafttreten — Art. 127

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

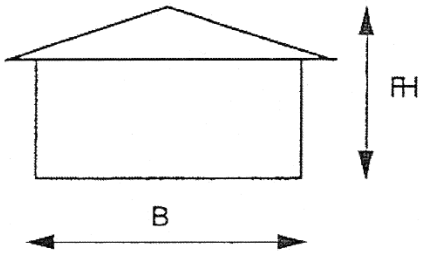
[2] Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

[3] Alle früheren und alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden Bauvorschriften gelten als aufgehoben.

Art. 19 Architektur

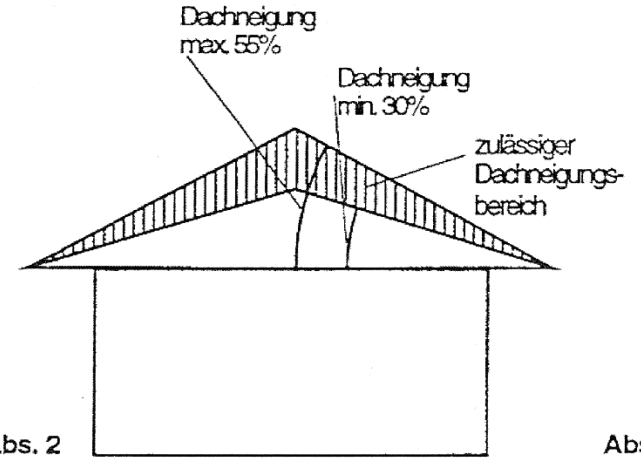


Proportionsmass
B/FH = 0.8

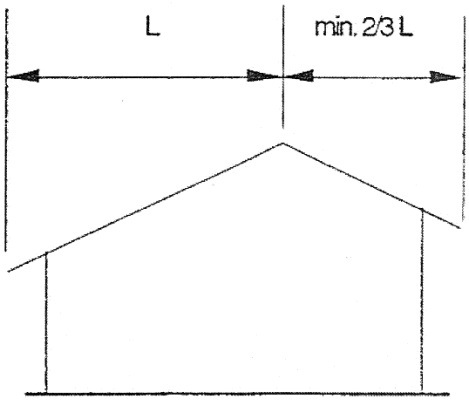


Proportionsmass
B/FH = 1.5

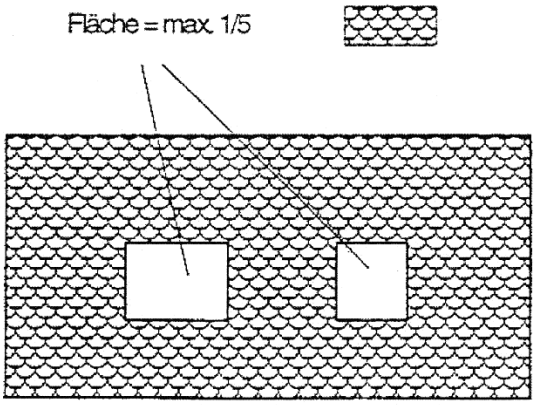
Art. 20 Dächer



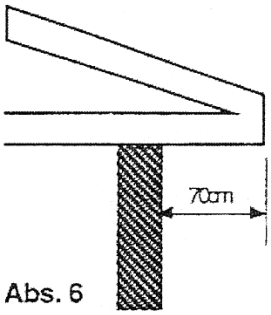
Abs. 2



Abs. 4

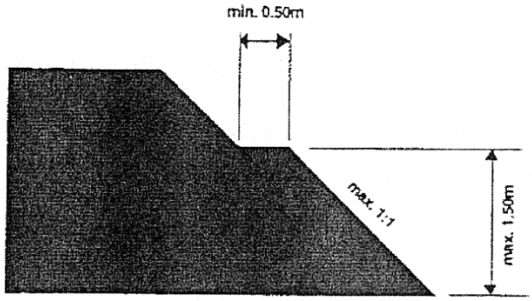


Abs. 5

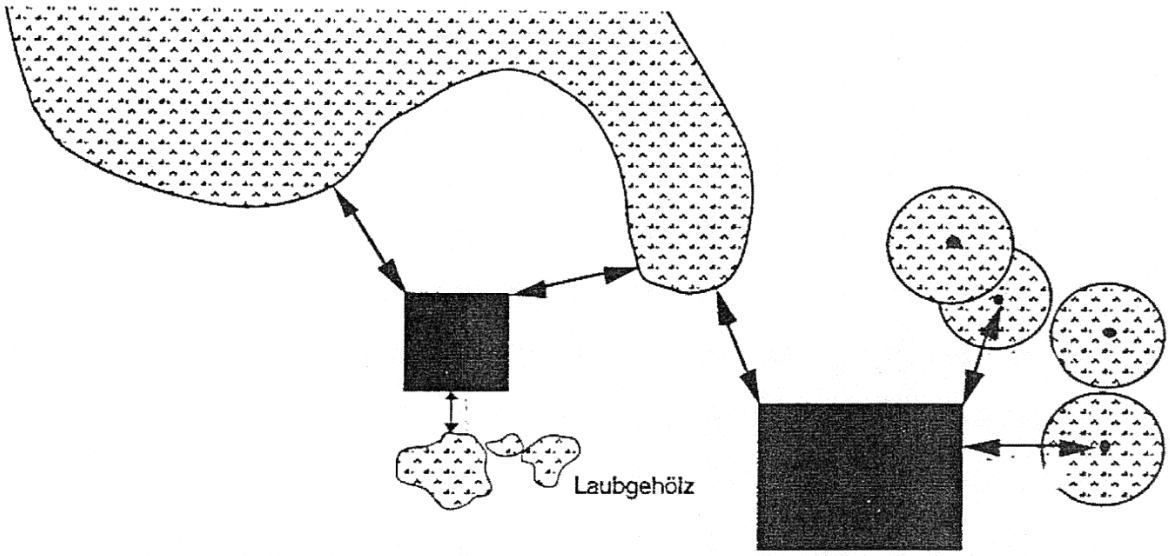


Abs. 6

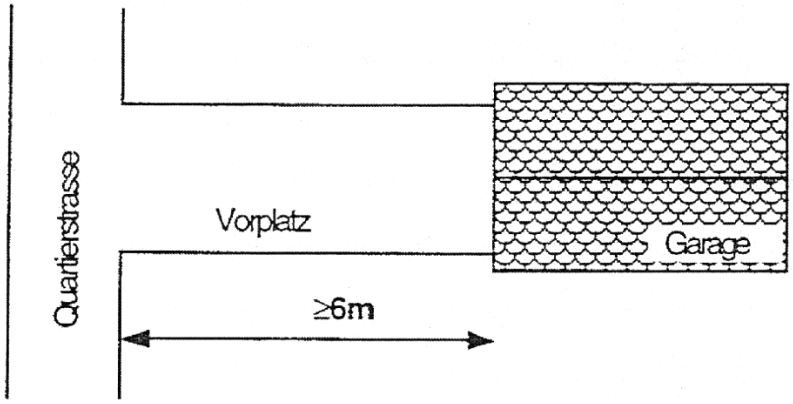
Art. 21 Böschungen

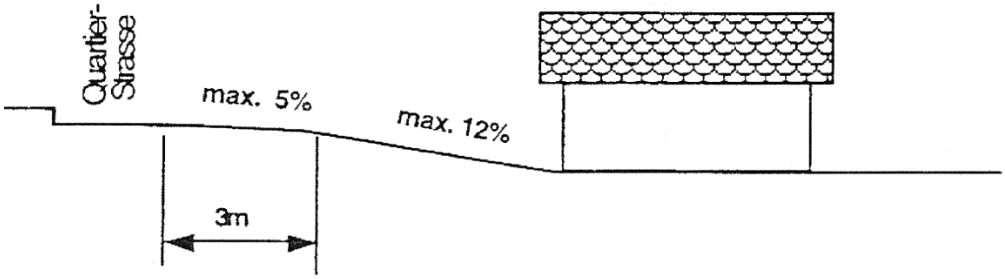


Art. 23 Waldabstand



Art. 24 Zu- und Ausfahrten

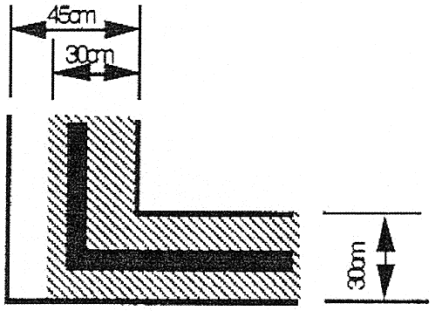




Art. 63 Ausnützungsziffer

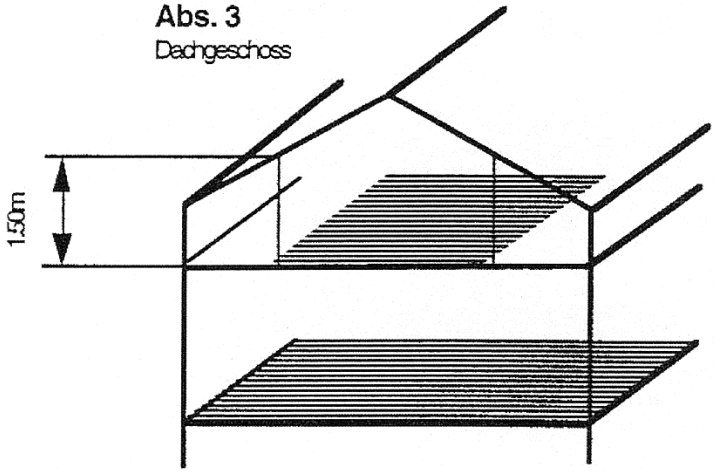
Abs. 2

Aussenmauern über 30cm Wandstärke



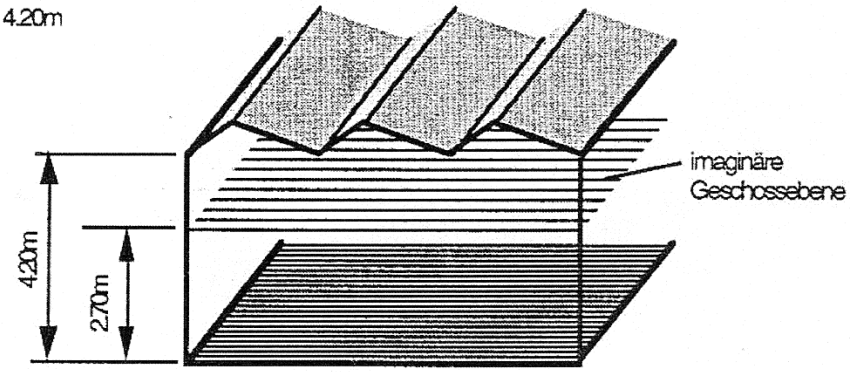
Abs. 3

Dachgeschoss



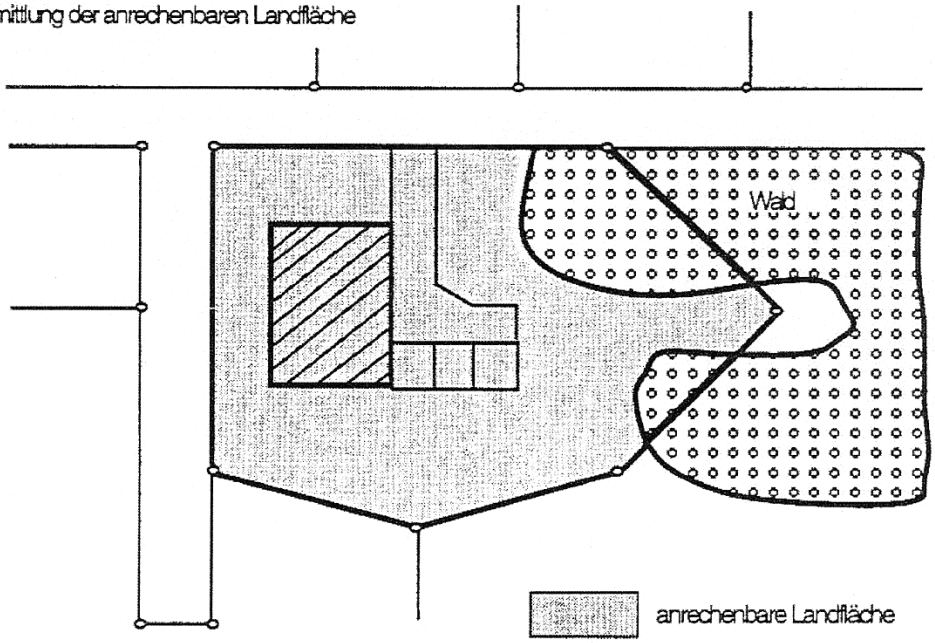
Abs. 3

Geschosshöhe über 4.20m

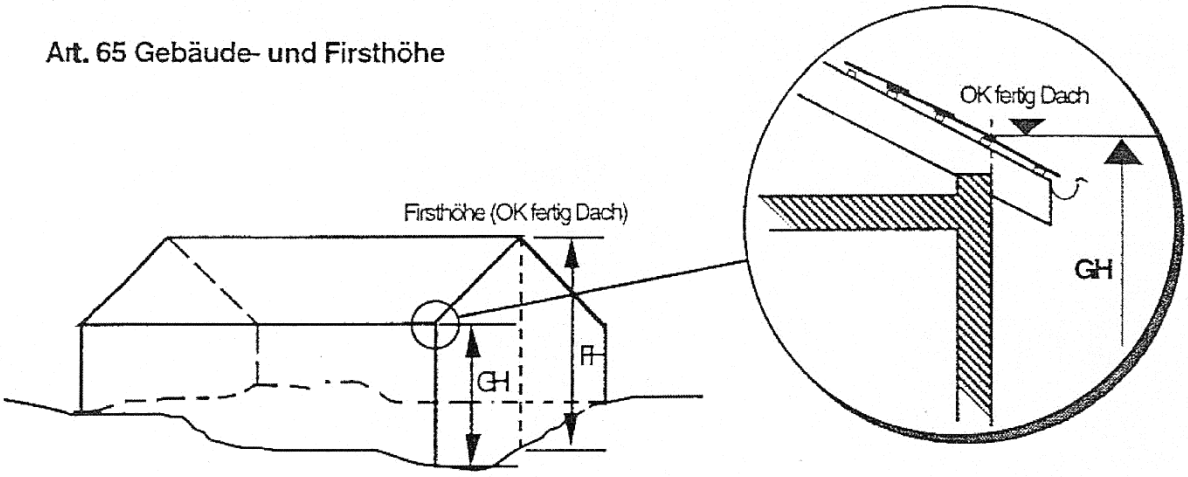


Abs. 6

Ermittlung der anrechenbaren Landfläche



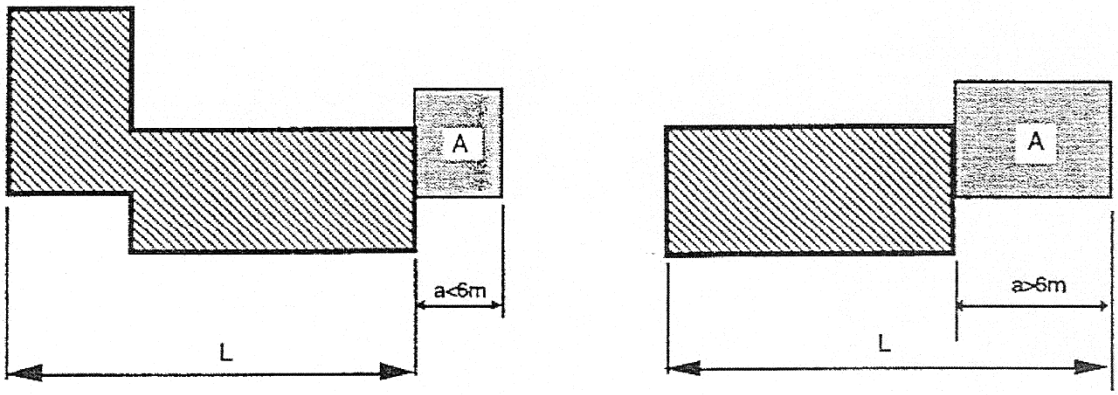
Art. 65 Gebäude- und Firsthöhe



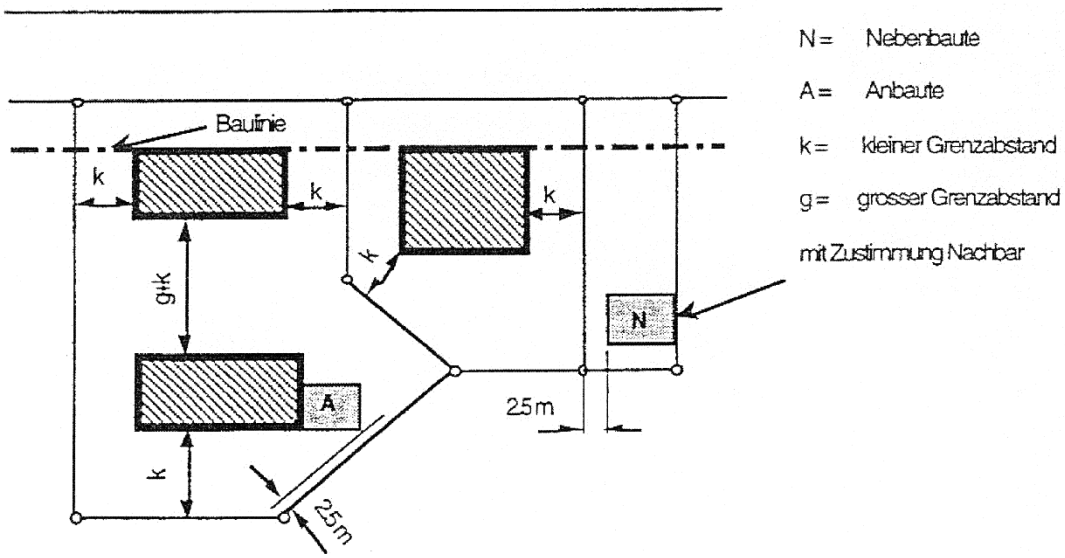
Art. 66 Gebäudelänge

L = Gebäudelänge gemäss Abs. 2

A = Anbau



Art. 67 Grenz- und Gebäudeabstand



N = Nebenbaute

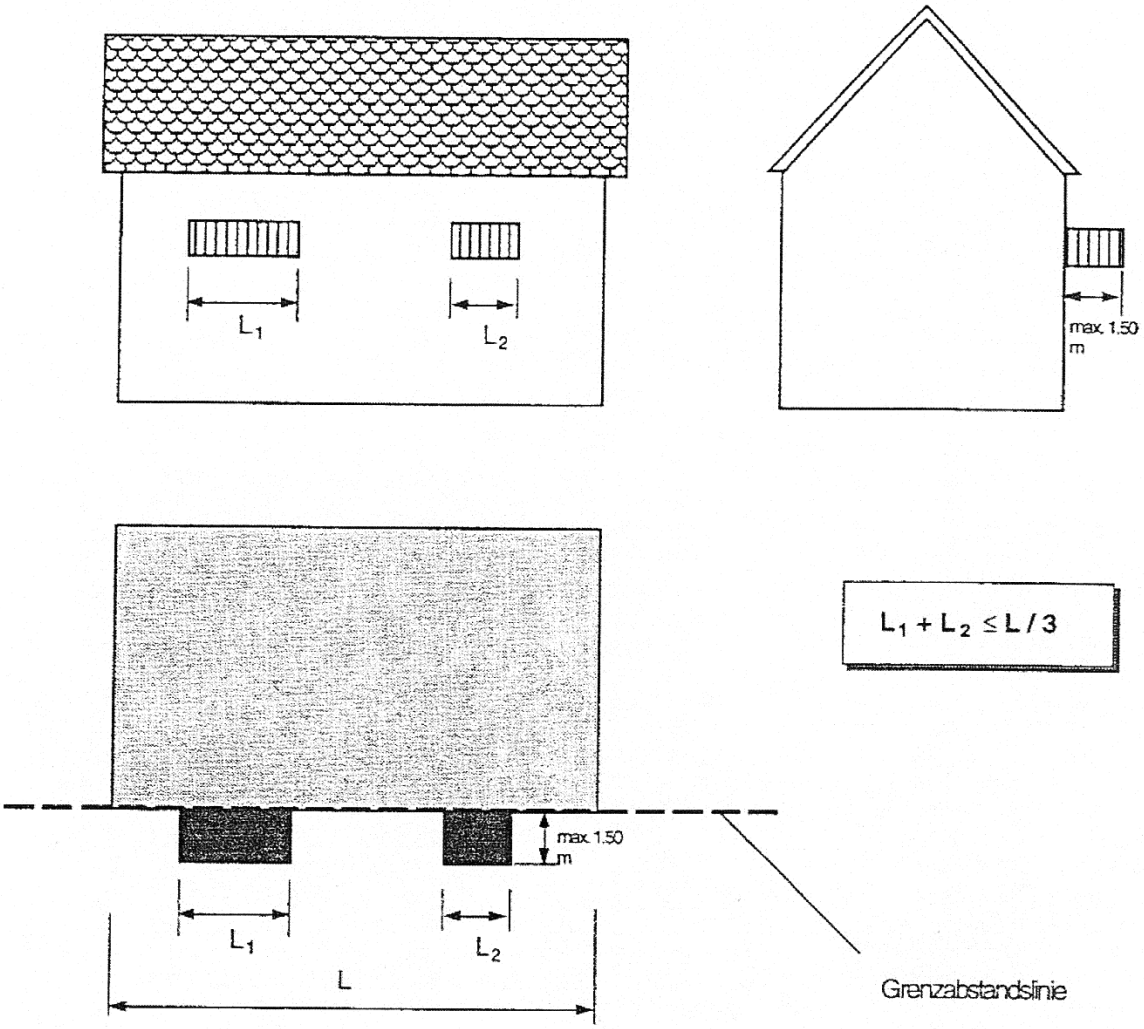
A = Anbaute

k = kleiner Grenzabstand

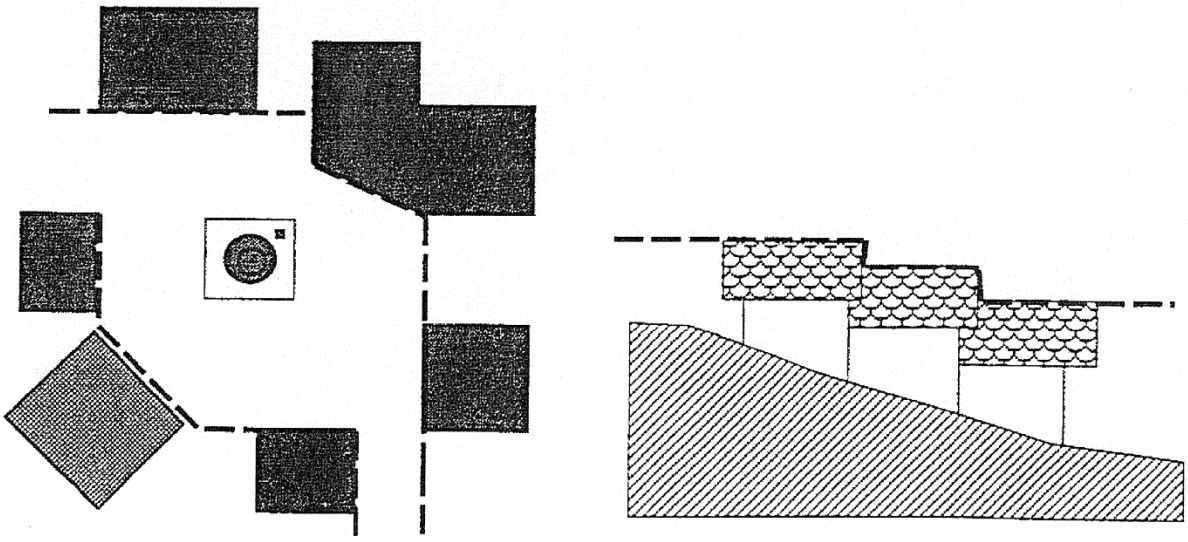
g = grosser Grenzabstand

mit Zustimmung Nachbar

Art. 67 Abs. 4 Auskragende Gebäudeteile



Art. 73 Baugestaltungslinien



STICHWORTVERZEICHNIS

A

Abbauzone ..... Art. 58
Abgabepflicht ..... Art. 84
Abfallgebühren ..... Art. 91
Ablagerungen ..... Art. 59
Abgrabungen ..... Art. 21
Abparzellierung ..... Art. 64
Abstellplätze für Motorfahrzeuge ..... Art. 25
Abwasseranschlussgebühren ..... Art. 88
Abwassergebühren ..... Art. 90bis
Abzüge für den Gemeinbedarf ..... Art. 102
Alter Bestand ..... Art. 101
An- und Nebenbauten (Dachgestaltung) ..... Art. 20
An- und Nebenbauten (Abstandsvorschriften) ..... Art. 68
Anmerkungen ..... Art. 104
Anordnung von Parkplätzen ..... Art. 24
Anrechenbare Landfläche ..... Art. 63
Anschlussgebühren ..... Art. 87 ff.
Anschlussgebühren (Berechnung) ..... Art. 88
Anschlussgebühren (Einsprache) ..... Art. 90
Anschlussgebühren (Erhebung) ..... Art. 89
Anschlussgebühren (Fälligkeit) ..... Art. 89
Anteile und Beitragspflicht (Grundeigentümerbeiträge) ..... Art. 84
Antennen ..... Art. 22
Arbeitsräume ..... Art. 29
Architektur ..... Art. 19
Aufhebung oder Abänderung ..... Art. 111
Auflage Quartierplan ..... Art. 108
Auflage, Publikation und Einsprache ..... Art. 117
Auflagen ..... Art. 17
Aufschüttungen ..... Art. 17, 65
Ausfahrten ..... Art. 24
Ausführung von Bauten und Anlagen ..... Art. 28 ff.
Ausführung, Projektierung und Unterhalt ..... Art. 78 ff.
Ausnahmen ..... Art. 8
Ausnützungsziffer ..... Art. 63

B

Balkone, Erker ..... Art. 36
Bauabnahme ..... Art. 121
Bauamt ..... Art. 7
Bauarbeiten ..... Art. 34
Bauausführung, Änderungen ..... Art. 120
Baubeginn und Baufristen ..... Art. 119
Baubehörde ..... Art. 4
Baubescheid ..... Art. 118
Baubewilligung ..... Art. 16
Baubewilligungsverfahren ..... Art. 113 ff.
Baugespann ..... Art. 115
Baugestaltungslinien ..... Art. 73
Baugesuch ..... Art. 113
Baukommission ..... Art. 6
Baukontrollen, Bauabnahme, Schätzung ..... Art. 121
Baulandumlegung ..... Art. 100
Baulinien, Niveaulinien ..... Art. 78
Bauprojekt ..... Art. 79
Baureife ..... Art. 18
Bausperre ..... Art. 9
Bauvorschriften ..... Art. 16 ff.
Bauweise ..... Art. 62

Bauzonen ..... Art. 38 ff.
Bedingungen und Auflagen, Revers ..... Art. 17
Benützungsgebühren ..... Art. 91
Berater ..... Art. 4
Besondere Anschlussgebühren ..... Art. 89
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen ..... Art. 104
Beschneiung ..... Art. 54
Bewilligungspflicht ..... Art. 16
Böschungen ..... Art. 21
Bruttogeschossfläche ..... Art. 63
Busse ..... Art. 124

D
Dach-, Oberflächenwasser und Schnee ..... Art. 33
Dachgestaltung ..... Art. 20
Dächer ..... Art. 20
Dorferweiterungszone ..... Art. 41
Dorfzone ..... Art. 40

E
Einfriedungen ..... Art. 21
Einheimische ..... Art. 42bis
Einleitung ..... Art. 106
Einmalige Abgaben ..... Art. 86 ff.
Einsprache (Anschlussgebühren) ..... Art. 90
Einsprache Quartierplan ..... Art. 108
Emissionen ..... Art. 32
Empfindlichkeitsstufen ..... Art. 12
Energiehaushalt ..... Art. 30
Erhaltenswerte Bauten ..... Art. 73bis
Erhebung, Fälligkeit (Anschlussgebühren) ..... Art. 89
Erker ..... Art. 36
Erlass ..... Art. 109
Erschliessung ..... Art. 75 ff.
Erschliessungsabgaben ..... Art. 83
Erschliessungsanlagen öffentlich ..... Art. 81
Erschliessungsanlagen privat ..... Art. 82
Erschliessungsetappen ..... Art. 77
Erstellung ..... Art. 107
Erstellung Quartiererschliessung ..... Art. 97

F
Fälligkeit (Benützungsgebühren) ..... Art. 89
Fälligkeit (Grundeigentümerbeiträge) ..... Art. 86
Feinerschliessung ..... Art. 76
Finanzierung (Quartiererschliessung) ..... Art. 98
Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ..... Art. 83
Firsthöhe ..... Art. 65
Forstwirtschaftszone ..... Art. 48
Freihaltebereich ..... Art. 71
Freihaltezone ..... Art. 49

G
Gebäude- und Firsthöhe ..... Art. 65
Gebäudeabstand ..... Art. 67
Gebäudelänge ..... Art. 66
Gebühren ..... Art. 122
Gefahrenzone ..... Art. 57
Geltungsbereich ..... Art. 2
Gemeinbedarf ..... Art. 102
Gemeinschaftsanlagen ..... Art. 14
Generelle Projekte und Bauprojekte ..... Art. 79
Genereller Erschliessungsplan ..... Art. 14

Genereller Gestaltungsplan ..... Art. 13
Geschützte Bauten ..... Art. 73bis
Geschützte Natur- und Kulturobjekte ..... Art. 74
Gesetzliches Pfandrecht ..... Art. 85
Gestaltung ..... Art. 70 ff.
Gestaltungsrichtlinien ..... Art. 10
Gewässerabstand ..... Art. 23
Gewerbezone ..... Art. 43
Grenz- und Gebäudeabstand ..... Art. 67
Grenzbaurecht ..... Art. 69
Grenzbereinigung ..... Art. 105
Groberschliessung ..... Art. 75
Groberschliessung ..... Art. 14
Grund- und Groberschliessung ..... Art. 75
Grundnutzung ..... Art. 12
Grundordnung ..... Art. 11
Grundsatz ..... Art. 28
Grundwasser- und Quellschutzzone ..... Art. 56

H
Hausnamen ..... Art. 26
Heimatschutz ..... Art. 3
Heubelüftung ..... Art. 31
Hinweistafeln ..... Art. 22
Hofzone ..... Art. 44
Hotelzone ..... Art. 46

I
Inkrafttreten ..... Art. 127

K
Keller, Estrich ..... Art. 38
Kiesgrube ..... Art. 58
Kinderspielplätze, Nebenräume ..... Art. 38
Kulturobjekte ..... Art. 74

L
Lärmempfindlichkeitsstufen ..... Art. 32, 61
Lagerplätze ..... Art. 39
Lagerzone ..... Art. 59bis
Landschaftsbild ..... Art. 70
Landschaftsschutzzone ..... Art. 51
Landwirtschaftszone ..... Art. 47

M
Materialablagerungszone ..... Art. 59
Mauern ..... Art. 21
Mehrwertbeiträge ..... Art. 86

N
Natur- und Heimatschutz ..... Art. 3
Naturobjekte ..... Art. 74
Naturschutzzone ..... Art. 50
Nebenräume ..... Art. 38
Neuzuteilung, Wertausgleich ..... Art. 103
Niveaulinien ..... Art. 78
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes ..... Art. 36
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke ..... Art. 37
Nutzungsetappen ..... Art. 9bis
Nutzungsübertragung und Parzellierung ..... Art. 64

O
Öffentliche Auflage, Einsprache ..... Art. 108

Öffentliche Erschliessungsanlagen ..... Art. 81
Ortsbild ..... Art. 70

P
Parabolantennen ..... Art. 22
Parkierungszone ..... Art. 55
Parkplätze ..... Art. 25
Parzellierung ..... Art. 64
Planungskommission ..... Art. 5
Planungskosten ..... Art. 110
Planungszone (Bausperre) ..... Art. 9
Private Erschliessungsanlagen ..... Art. 82
Private Erschliessungsanlagen ..... Art. 92
Projektierung, Ausführung und Unterhalt ..... Art. 78 ff.
Proportionsmass ..... Art. 19

Q
Quartierausstattung ..... Art. 99
Quartiererschliessung ..... Art. 97 ff.
Quartiererschliessungsplan ..... Art. 96
Quartiergestaltungsplan ..... Art. 95
Quartierplan ..... Art. 93
Quartierplanbestimmungen ..... Art. 94
Quartierplanpflicht ..... Art. 72
Quartierplanverfahren ..... Art. 106 ff.
Quellschutzzone ..... Art. 56

R
Rechtsmittel ..... Art. 126
Reklamen, Hinweistafeln und Antennen ..... Art. 22
Revers ..... Art. 17
Ruhezone ..... Art. 52

S
Satteldächer ..... Art. 20
Schallschutz ..... Art. 31
Schätzung ..... Art. 121
Schnee und Eis (Dächer) ..... Art. 33
Schneeräumung ..... Art. 81
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ..... Art. 70
Skipisten ..... Art. 54
Spezielle Abstandsvorschriften ..... Art. 68
Steinbrüche ..... Art. 58
Strafbestimmungen ..... Art. 124
Strassen- und Hausnamen ..... Art. 26
Strassenabstand ..... Art. 23

T
Touristikzone ..... Art. 53

U
Übriges Gemeindegebiet ..... Art. 60
Unterhalt ..... Art. 35
Unterhalt, Projektierung und Ausführung ..... Art. 78.ff.
Unterirdische Bauten ..... Art. 66

V
Verantwortlichkeit ..... Art. 123
Verfahren ..... Art. 15
Verfahren (Bau- und Niveaulinien) ..... Art. 80
Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten ..... Art. 24
Verzeichnis der Aufschüttung ..... Art. 65
Verzeichnis der Ausnützung ..... Art. 64

Vollzugs- und Schlussbestimmungen ..... Art. 123 ff.
Vorbehalt der Baubewilligung ..... Art. 112
Vordach ..... Art. 20
Vorentscheid ..... Art. 114
Vormerkungen ..... Art. 104
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung ..... Art. 116

W

Waldabstand ..... Art. 23
Waldabstandslinie ..... Art. 23
Wasseranschlussgebühren; Feuerschutzanschlussgebühren ..... Art. 87
Wassergebühren ..... Art. 90
Weitere Zonen ..... Art. 47 ff.
Werkleitungen ..... Art. 27
Wertausgleich ..... Art. 103
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes ..... Art. 125
Wiederkehrende Abgaben ..... Art. 90 ff.
Wintergärten ..... Art. 63
Wintersportzone ..... Art. 54
Wohn- und Schlafräume ..... Art. 29
Wohnhygiene ..... Art. 29
Wohnzone ..... Art. 42

Z

Zone für Einheimische ..... Art. 42bis
Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur ..... Art. 46bis
Zone für Kultur, Sport und Erholung ..... Art. 54bis
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ..... Art. 45
Zonen ..... Art. 38 ff.
Zonenordnung ..... Art. 61 ff.
Zonenplan ..... Art. 12
Zonenschema ..... Art. 61
Zufahrten ..... Art. 24
Zweck ..... Art. 1