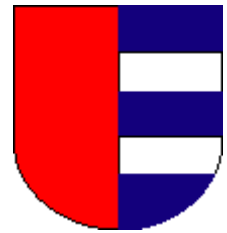


Kanton Graubünden

Gemeinde Rhäzüns



Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. März 2009

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 722 vom 07. Juli 2009

Letzte Änderung:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen vom 09. März 2023

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 201/2025 vom 18. März 2025

* Änderungstabelle am Schluss des Baugesetzes

INHALTSÜBERSICHT

I Allgemeines

II Grundordnung

1. Allgemeines
2. Baulandmobilisierung
3. Mehrwertabgabe
4. Zonenplan
 - A. Allgemeines
 - B. Bauzonen
 - C. Schutzzonen
 - D. Weitere Zonen
5. Genereller Gestaltungsplan
6. Genereller Erschliessungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Erschliessungsanlagen
7. Folgeplanungen

III Kommunale Bauvorschriften

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

IV Erschliessungsordnung

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

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Inhaltsverzeichnis	Art.	Seite
I Allgemeines		7
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	7
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2*	7
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3*	7
Förderung	Art. 4	7
Behördenorganisation		7
1. Baubehörde	Art. 5*	7
2. Baukommission / Bauamt	Art. 6*	8
3. Bauberatung	Art. 7*	8
II Grundordnung		9
1. Allgemeines		9
Zuständigkeit	Art. 8*	9
2. Baulandmobilisierung*		9
Grundsatz	Art. 8a*	9
Massgebende Vorschriften	Art. 8b*	9
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 8c*	9
3. Mehrwertabgabe*		10
Massgebende Vorschriften	Art. 8d*	10
Zusätzliche Abgabebetragbestände	Art. 8e*	11
Höhe der Abgabe	Art. 8f*	11
4. Zonenplan*		12
A. Allgemeines		12
Festlegungen	Art. 9*	12
B. Bauzonen		13
a) Regelbauweise		13
Grundsatz	Art. 10	13
Hofstattrecht	Art. 11*	14
Zonenschema	Art. 12*	15
Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 13*	16
Nutzungsübertragung	Art. 14*	16
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 15*	16
Gebäudelänge	Art. 16	17
Mehrlängenzuschlag	Art. 17	17
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 18*	18
Masse gemäss IVHB	Art. 19*	18
b) Zonenvorschriften		19
Dorfzone	Art. 20*	19
Wohnzone	Art. 21	19
Wohnmischzone	Art. 22	19
Gewerbezone	Art. 23	19
Industrie- und Gewerbezone	Art. 24	20
Schlosszone	Art. 25	20
Bahnhofzone	Art. 26	20

C. Schutzzonen		20
Trockenstandortzone	Art. 26a*	20
D. Weitere Zonen		21
Lager- und Materialumschlagszone	Art. 27	21
5. Genereller Gestaltungsplan*		21
Ortsbildschutzbereich	Art. 27a*	21
Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen	Art. 28*	21
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 29*	21
Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 30	22
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 31*	22
...	Art. 32*	22
6. Genereller Erschliessungsplan*		23
A. Allgemeines		23
Festlegungen	Art. 33*	23
...	Art. 34*	23
B. Erschliessungsanlagen		23
Verkehrsanlagen		23
Allgemeines	Art. 35	23
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 36	24
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 37	24
7. Folgeplanungen*		24
Folgeplanung	Art. 38	24
III Kommunale Bauvorschriften		25
1. Bauvoraussetzungen		25
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	Art. 38a*	25
Baugesuch	Art. 39*	25
Revers	Art. 40*	27
2. Sicherheit und Gesundheit		27
...	Art. 41*	27
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 42	27
3. Bauweise / Gestaltung		28
Dächer	Art. 43*	28
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 44*	28
Terrainveränderungen	Art. 45	28
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 46	28
Antennenanlagen	Art. 47*	29
...	Art. 48*	29
4. Verkehr		29
Verkehrssicherheit	Art. 49*	29
Zu- und Ausfahrten	Art. 50*	30
Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze	Art. 51*	30
Abstellplätze für Fahrzeuge: 2. Ersatzabgabe	Art. 52	31

5. Versorgung und Entsorgung		31
Werkleitungen	Art. 53	31
Abwässer	Art. 54	31
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		32
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 55*	32
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 56	32
IV Erschliessungsordnung		33
1. Allgemeines		33
Erschliessungsgesetz	Art. 57	33
Erschliessungsprogramm	Art. 58	33
Strassennamen	Art. 59	34
2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		34
Öffentliche Erschliessungsanlagen		34
1. Ausführung	Art. 60	34
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 61*	34
3. Schneeräumung	Art. 62*	34
Private Erschliessungsanlagen		35
1. Allgemeines	Art. 63	35
2. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 64*	35
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		36
Vollzug	Art. 65	36
Inkrafttreten	Art. 66	36

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2*

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3*

Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Förderung

Art. 4

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

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 5*

- 1 Der Gemeindevorstand ist die kommunale Baubehörde, soweit dieses Gesetz keine abweichende Zuständigkeit regelt. Der Gemeindevorstand ist verantwortlich für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung der Aufgaben innert nützlicher Frist. Hierfür setzt

er Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein. Der Gemeindevorstand kann eine Baukommission oder ein Bauamt einsetzen.

- 2 Für die Erteilung von Baubewilligungen und für Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone nach Art. 87 des kantonalen Raumplanungsgesetzes ist die Geschäftsleitung zuständig. Für Entscheide über Ausnahmbewilligungen nach Art. 82 des kantonalen Raumplanungsgesetzes ist der Gemeindevorstand zuständig (Bewilligungsbehörde).
- 3 Die Geschäftsleitung entscheidet auf Antrag der Baukommission oder des Bauamtes. Ist die Geschäftsleitung anderer Ansicht als die Baukommission oder das Bauamt oder sind sich die Mitglieder der Geschäftsleitung nicht einig, wird das Gesuch dem Gemeindevorstand zum Entscheid unterbreitet.
- 4 Entscheide der Geschäftsleitung können innert 20 Tagen mit Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

2. Baukommission / Bauamt Art. 6*

- 1 Falls der Gemeindevorstand anstelle eines Bauamts eine Baukommission einsetzt, so besteht diese aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Das Bauamt oder die Baukommission bereitet sämtliche Geschäfte vor. Es prüft alle Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt Antrag zuhanden der Bewilligungsbehörde.
- 3 Die Baukommission oder das Bauamt ist zuständig für die Bewilligung von Änderungen an bewilligten Bauvorhaben, soweit keine Neuausschreibung zu erfolgen hat. Die Baukommission oder das Bauamt führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

3. Bauberatung Art. 7*

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

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 8*

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen sowie von Regelungen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung von Arealplänen ist der Gemeindevorstand.
- 3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung*

Grundsatz

Art. 8a*

Der Gemeindevorstand stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Massgebende Vorschriften

Art. 8b*

Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- | | |
|--|--------------|
| - Massnahmen im Allgemeinen | Art. 19a KRG |
| - Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen | Art. 19b KRG |
| - Bauverpflichtung | Art. 19c KRG |
| - Kaufrecht der Gemeinde | Art. 19d KRG |
| - Entlassung aus der Bauzone | Art. 19e KRG |
| - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei best. Bauzonen | Art. 19g KRG |
| - Befristete Einzonung | Art. 19h KRG |
| - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch | Art. 19w KRG |

Ergänzende kommunale Vorschriften

Art. 8c*

- 1 Die Frist für die Überbauung von nach dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt acht Jahre seit Rechtskraft der Planung (Art. 19c Abs. 2 KRG).
- 2 Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zo-

nenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt acht Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

- 3 Grundstücke mit Überbauungsverpflichtung sind innert acht Jahren seit Rechtskraft der Verfügung zu überbauen. Kommen Grundeigentümer der Überbauungspflicht nicht nach, so richtet sich das Verfahren nach Art. 19d KRG und Art. 8b BauG. Die Überbauungspflicht ist erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50% ausgeschöpft ist.
- 4 Die Überbauungsverpflichtung wird auf dem Grundstück im Grundbuch angemerkt.
- 5 Wird die Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19c ff. KRG nicht fristgerecht erfüllt, kann der Gemeindevorstand anstelle der im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgenden weiteren Massnahmen anordnen:
 - a. Erhebung einer jährlichen Lenkungsabgabe. Diese bemisst sich im ersten Jahr nach Ablauf der Überbauungsfrist auf 1% des Verkehrswertes gemäss amtlicher Bewertung und erhöht sich in jedem Folgejahr um weitere 1% bis maximal 10%.
 - b. Erhebung einer erhöhten Mehrwertabgabe. Die Erhöhung beträgt pro Jahr seit unbemühtem Ablauf der Überbauungsfrist 5% des der Veranlagung der Mehrwertabgabe zugrunde gelegten Mehrwertes, bis maximal 60%.
- 6 Die Gemeinde ist verpflichtet, ein Grundstück zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung nach Ablauf der Überbauungsfrist zu übernehmen, wenn die Voraussetzungen für eine Entlassung aus der Bauzone gemäss Art. 19e KRG nicht gegeben sind und der Grundeigentümer einen entsprechenden Antrag stellt. Verzichtet sie auf die Übernahme, können keine Abgaben nach Abs. 5 a und b erhoben werden.

3. Mehrwertabgabe*

Massgebende Vorschriften

Art. 8d*

Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- | | |
|--|--------------|
| - Abgabepflicht | Art. 19i KRG |
| - Abgabetatbestände | Art. 19j KRG |
| - Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens | Art. 19k KRG |
| - Veranlagung, Teuerung | Art. 19m KRG |
| - Fälligkeit der Abgabe | Art. 19n KRG |
| - Bezug der fälligen Abgabe | Art. 19o KRG |
| - Zuweisung der Erträge | Art. 19p KRG |
| - Verwendungszweck des kantonalen Fonds | Art. 19q KRG |
| - Entschädigung bei materieller Enteignung | Art. 19s KRG |

- | | |
|--|--------------|
| - Vergütung von Erschliessungsaufwendungen | Art. 19t KRG |
| - Rückerstattung geleisteter Mehrwertabgaben | Art. 19u KRG |
| - Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds | Art. 19v KRG |
| - Zusätzliche Abgabetatbestände | Art. 8e BauG |
| - Höhe der Abgabe | Art. 8f BauG |
| - Verwendungszweck | Art. 8g BauG |
| - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch | Art. 19w KRG |

Zusätzliche Abgabetatbestände

Art. 8e*

- 1 Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
 - a. Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen, höherwertigeren Bauzone durch Änderung der zulässigen Art der Nutzung (Umzonung);
 - b. Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 30% erhöhen;
 - c. Zuweisung von Land zu Materialabbau- und Deponiezonen;
 - d. Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrnde Auswirkungen für Grundstücke entfalten.
- 2 Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als CHF 20'000.- pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.
- 3 Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Höhe der Abgabe

Art. 8f*

- 1 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a. bei Einzonungen: 40% des Mehrwerts;
 - b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts;
 - c. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 8e dieses Gesetzes: 20% des Mehrwerts;

- d. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 8e dieses Gesetzes, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 10% des Mehrwerts.
- 2 Die Mehrwertabgabe kann nach vorgängiger Vereinbarung mittels Realersatz getilgt werden. Die Gemeinde hat in diesem Fall die Einzahlungen in den kantonalen Fonds sicherzustellen (Art. 19p KRG).

4. Zonenplan*

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 9*

1 Der Zonenplan kann folgende Zonenarten und Festlegungen enthalten:

a. Bauzonen

- Dorfzone Art. 20
- Wohnzone Art. 21
- Wohnmischzone Art. 22
- Gewerbezone Art. 23
- Industrie- und Gewerbezone Art. 24
- Schlosszone Art. 25
- Bahnhofzone Art. 26
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III¹) Art. 28 KRG
- ¹Aufstufungen siehe Plan
- Zone für öffentliche Anlagen Art. 28 KRG

b. Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone Art. 32 KRG

c. Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
- Freihaltezone Art. 35 KRG
- Archäologiezone Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone Art. 37a KRG
- Trockenstandortzone Art. 26a BauG
- Gefahrenzone 1 Art. 38 KRG
- Gefahrenzone 2 Art. 38 KRG

d. Weitere Zonen

- Lager- und Materialumschlagszone Art. 27 BauG

- Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
- e. Folgeplanungen
 - Arealplanpflicht Art. 46 KRG
 - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG
- f. Weitere Festlegungen
 - Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 10

- 1 Das Mass der Nutzung und die Grenz- und Gebäudeabstände in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den dazugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 19 des vorliegenden Baugesetzes.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Grenz- und Gebäudeabstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse dürfen um max. 10 %, Nutzungsziffern um max. 20 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

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

¹ Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen (Art. 46 StrG).

Art.	Zone	Abk.	AZ nach Art. 37a KRVO		Gesamthöhe ¹⁾ Art. 15	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ Art. 15	Gebäuelänge ²⁾ Art. 16	Grenzabstand Art. 18	Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES) ³⁾
			min.	max.					
20	Dorfzone 3	D3	0,8	-	14,0	10,0 + z m	25,0 m	2,5 m	III
20	Dorfzone 2	D2	0,6	-	12,0	8,0 + z m	25,0 m	2,5 m	III
21	Wohnzone 3	W3	-	0,8	14,0	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	II
21	Wohnzone 2	W2	-	0,6	11,0	8,0 + z m	25,0 m	4,0 m	II
22	Wohnmischzone 3	WM3	-	0,8	14,0	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	III
22	Wohnmischzone 2	WM2	-	0,6	12,0	8,0 + z m	25,0 m	4,0 m	III
23	Gewerbezone	GZ	-	0,7	14,0	10,0 + z m	80,0 m	4,0 m	III
24	Industrie- und Gewerbezone	IG	-	1,0	15,0	12,0 + z m	80,0 m	6,0 m	III
25	Schlosszone	SZ	-	-	-	-	-	-	II
26	Bahnhofzone	BH	-	-	12,0	8,0 + z m	25,0 m	2,5 m	III
KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	-	-	2,5 m	II / III
KRG	Zone für öffentliche Anlagen	ZöA	-	-	-	-	-	2,5 m	II / III

¹⁾ Bei Gebäuden in Hanglage erhöhen sich die maximal zulässige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um den Zuschlag z (Art. 15).

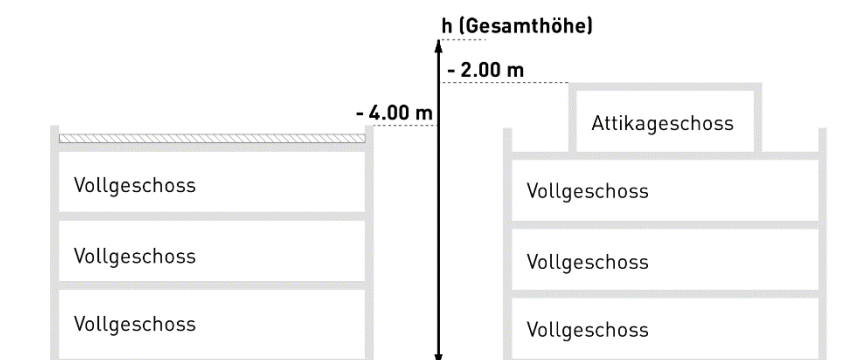
²⁾ Bei geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanungen frei.

³⁾ Aufstufungen von der ES II in die ES III (Art. 43 Abs. 2 LSV) siehe Zonenplan.

- 1 Neue Bauten sowie grössere Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.
- 2 Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.
- 3 Wird die Mindestausschöpfung nicht erreicht, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

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

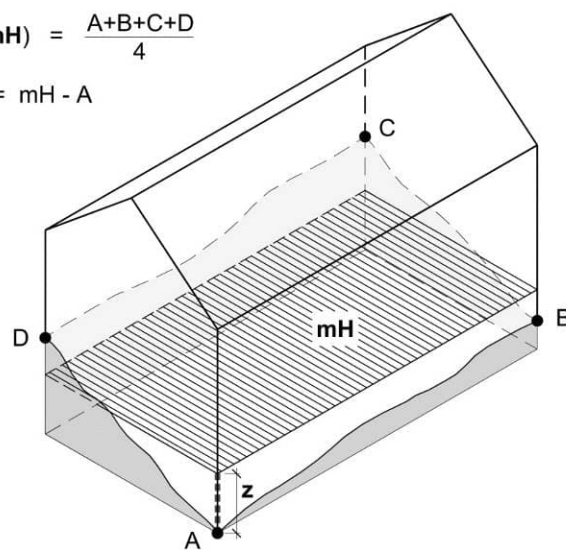
- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten gilt eine um 4 m reduzierte Gesamthöhe. Ausgenommen davon sind Attikageschosse (Art. 19 Abs. 1 Ziff. 9), für welche eine um 2 m reduzierte Gesamthöhe gilt. Für nicht zurückversetzte Dachbrüstungen (Art. 19 Abs. 1 Ziff. 10), welche das technisch Notwendige übersteigen, gilt die maximale Fassadenhöhe. Im Übrigen ist die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten nicht anwendbar.



- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.
- 4 Bei Gebäuden in Hanglage erhöhen sich die maximal zulässige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Bergfassade und die Gesamthöhe.
- 5 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie. Der Zuschlag z beträgt maximal 3 m.

$$\text{Mittlere Höhe (mH)} = \frac{A+B+C+D}{4}$$

$$\text{Zuschlag z (z)} = \text{mH} - A$$



- 6 Bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gesamthöhe und der Zuschlag z für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge

Art. 16

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

Mehrlängenzuschlag

Art. 17

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

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 4 m vom Fahrbahnrand einzuhalten; davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten, für diese gilt ein minimaler Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand. Vorbehalten sind Baulinien.
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten, gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2 IVHB)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4,50 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 60 m²
 2. Anbauten (2.3 IVHB)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4,50 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 60 m²
 3. Unterniveaubauten (2.5 IVHB)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0,75 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2,50 m
 4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 3 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5 der Länge der gesamten Fassadenlinie
 5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1 IVHB)
 - maximal zulässiges Mass: 1,50 m
 6. Dachaufbauten (5.2 IVHB)

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen (Art. 46 StrG).

- maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 40 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion

7. Untergeschosse (6.2 IVHB)

- maximal zulässiges Durchschnitmsmass b über der Fassadenlinie: 1,20 m

8. Dachgeschosse (6.3 IVHB)

- maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 6 m; in der Summe maximal die 3/5-tel der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)

9. Attikageschoss (6.4 IVHB)

- minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei mindestens zwei ganzen Fassaden

10. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten

- minimal notwendiger Versatz: 1 m

b) Zonenvorschriften

Dorfzone

Art. 20*

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und Gastgewerbebetriebe bestimmt.
- 2 In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Funktionell, hygienisch und ästhetisch unbefriedigende Gebäude und Gebäudeteile sind nach Möglichkeit zu sanieren. Dabei ist anzustreben, die Dorfzone baulich und funktionell zu einem attraktiven Ort auszugestalten.
- 3 Sämtliche Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Volumen, Proportionen, Dachform und -neigung, Material, Farbe und Gestaltung der überlieferten Bauweise anzupassen. Für die Fassaden dürfen nur warme Farben (in Rot-, Braun- oder Gelbtönen) oder Pastellfarben benutzt werden.

Wohnzone

Art. 21

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

Wohnmischzone

Art. 22

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

Gewerbezone

Art. 23

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

- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist, sowie die Erstellung und Nutzung von saisonalen Arbeiterunterkünften in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben.

Industrie- und Gewerbezone

Art. 24

- 1 Die Industrie- und Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Schlosszone

Art. 25

- 1 Die Schlosszone umfasst die vom Schloss Rhäzüns beanspruchte Fläche. Diese ist grundsätzlich wie bisher insbesondere für Wohnzwecke nutzbar. Das Mass der Nutzung ist durch die bestehenden Gebäude und Anlagen bestimmt. Bauliche Veränderungen am Schloss und den Schlossanlagen bedürfen neben einer kommunalen Baubewilligung auch einer Begleitung durch die kantonale Denkmalpflege.

Bahnhofzone

Art. 26

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

C. Schutzzonen

Trockenstandortzone

Art. 26a*

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

D. Weitere Zonen

Lager- und Materialumschlagszone

Art. 27

- 1 In der Lager- und Materialumschlagszone ist die vorübergehende Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Die Lager- und Materialumschlagszone im Gebiet Caplutta ist ausschliesslich für die Lagerung von Gartenbaumaterial sowie die Bewirtschaftung von Grünabfall und Humus bestimmt.
- 3 Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen. Bauten und Anlagen sowie Überdachungen sind nicht zulässig.

5. Genereller Gestaltungsplan*

Ortsbildschutzbereich

Art. 27a*

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebiete mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer Stellung, Form oder Gliederung von erheblicher räumlicher oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Ortsbildschutzbereich ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise sorgfältig weiterzuentwickeln und zu ergänzen. Ortstypische Bauten (Rhäzünser Häuser) sind zu erhalten.
- 3 Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume sind die ortsbaulichen Qualitäten zu berücksichtigen.

Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen

Art. 28*

- 1 Entlang von Strassenbereichen mit besonderen Gestaltungsanforderungen sind Bauvorhaben vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baukommission oder dem Bauamt anzu-melden.
- 2 Die Bewilligungsbehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und bei Bedarf unter Bei-zug der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines strassen- und platzraumbildenden, ortsbaulich qualitätsvollen Projektes fest.

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 29*

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baukommission oder dem Bauamt schriftlich anzumelden. Diese legt allenfalls un-ter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzan-ordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

- 2 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung einer Baute oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 3 Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.
- 4 Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

Baulinien für die bauliche Gestaltung

Art. 30

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (Ziffer 3.1 IVHB).
- 3 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 31*

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

...

Art. 32*

6. Genereller Erschliessungsplan*

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 33*

1 Der Generelle Erschliessungsplan kann folgende Festlegungen enthalten:

a) Erschliessungsanlagen

- | | |
|---------------------------------------|----------------------|
| - Kantonsstrasse | kant. Strassengesetz |
| - Sammel- und Erschliessungsstrassen | Art. 36 |
| - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 37 |

b) Weitere Festlegungen

- | | |
|---|---------|
| - Baulinien für die bauliche Gestaltung | Art. 30 |
|---|---------|

Der Generelle Erschliessungsplan kann weitere Festlegungen enthalten.

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

...

Art. 34*

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Allgemeines

Art. 35

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

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

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsgesetzen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

7. Folgeplanungen*

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

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Art. 38a*

- 1 Die gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung³ nicht baubewilligungspflichtigen Bau-vorhaben sind dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt.
- 2 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden (Unterlagen in 2-facher Ausfertigung). Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet. Vorbehalten bleiben anderweitige Anordnungen der Baubehörde.

Baugesuch

Art. 39*

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baukommission oder das Bauamt die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Bewilligungsbehörde.);
 6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Ausnützungsziffer mit Darstellung der anrechenbaren Geschossflächenkomponenten und der anrechenbaren Grundstückfläche nach SIA 416 / 421 sowie der Abstellplätze;

³ Art. 40 KRVO

7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen.
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Bewilligungsbehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Bewilligungsbehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);

26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
 28. für Bauvorhaben, welche gemäss Art. 48 Abs. 2 BauG behindertengerecht erstellt werden müssen, eine Beurteilung der Beratungsstelle Pro Infirmis.
 29. Ein Original Farbmuster sowie ein Muster der eingefärbten Fassade (in Papierform).
- 3 Die Baukommission oder das Bauamt kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
 - 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
 - 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
 - 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 40*

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

2. Sicherheit und Gesundheit

...

Art. 41*

Vorgehen bei Bauarbeiten

Art. 42

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

3. Bauweise / Gestaltung

Dächer

Art. 43*

- 1 Die Dächer sind in Material, Form, Farbe und Neigung so zu gestalten, dass sie das Strassen- und Dorfbild nicht beeinträchtigen.
- 2 In den Dorfzonen sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig. In den übrigen Bauzonen sind auch andere Dachformen zulässig.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.
- 4 Die Bewilligungsbehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien in den Dorfzonen Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 44*

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

Terrainveränderungen

Art. 45

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

Reklamen und Hinweistafeln⁴

Art. 46

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

⁴ Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Antennenanlagen für Mobilfunk, Radio, Fernsehen etc. sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen auf das Notwendige zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren.
- 3 Visuell als solche wahrnehmbare Antennen sind in erster Priorität in den Arbeitszonen (Industrie- und Gewerbezone) und in anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen (ZöBA Ratiras) zu erstellen.
- 4 Visuell als solche wahrnehmbare Antennen sind in zweiter Priorität in Wohnmischzonen (WM2, WM3) und in der Bahnhofzone zulässig.
- 5 In dritter Priorität sind Antennen in Dorfzonen, Wohnzonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zulässig.
- 6 Für die Erstellung von Mobilfunk-Antennenanlagen gilt neben den anwendbaren baurechtlichen Bestimmungen das Dialogmodell. Der Gemeindevorstand schliesst eine Vereinbarung über das Dialogmodell mit den betroffenen Mobilfunkanbietern ab.
- 7 Antennen sind grundsätzlich unauffällig zu gestalten und haben dem Stand der Technik zu entsprechen.
- 8 Sofern die bewilligten Antennenanlagen, etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse, nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beseitigen. Die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen.
- 9 Die Vorschriften des Baugesetzes über den Schutz von Einzelbauten sowie die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans bleiben vorbehalten.

...

4. Verkehr

- 1 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benutzt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die

Gemeinde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten⁵

Art. 50*

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

Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze

Art. 51*

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahr zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind für Wohngebäude bereitzustellen: ein Platz pro Wohnung bis 100 m² Geschossfläche, darüber zwei Plätze.
- 3 Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ist für 7 Pflichtparkplätze (und Bruchteile davon) je ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz zu erstellen. An diesen Besucherparkplätzen dürfen keine ausschliesslichen Nutzungsrechte irgendwelcher Art begründet werden.
- 4 Für Gewerbe-/Bürogebäude, Verkaufslokale, Pensionen, Hotels, Restaurants und weitere Gebäude bestimmt die Baukommission oder das Bauamt die Anzahl der Pflichtparkplätze je nach zu erwartender Personenfrequenz. Basis dazu bilden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Im Falle von Zweckänderungen der Lokaltäten kann die Baukommission oder das Bauamt eine Neu beurteilung vornehmen. Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

⁵ Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 52 StrG).

- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Abstellplätze für Fahrzeuge: 2. Ersatzabgabe

Art. 52

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

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 53

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

Abwässer

Art. 54

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Gesetz über die Abwasserbehandlung.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 55*

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 56

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

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetz

Art. 57

- 1 Die Erschliessungsgesetze regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Gesetze legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsgesetze regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Gesetze den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetze sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 58

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

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung

Art. 60

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

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 61*

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

3. Schneeräumung

Art. 62*

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

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 63

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

2. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 64*

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

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 65

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Rechtserlasse werden Interessierten gegen Verrechnung zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Inkrafttreten

Art. 66

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

Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
18. März 2009	RB Nr. 722 vom 07. Juli 2009	Gesamtrevision Baugesetz
06. Oktober 2011	RB Nr. 6 vom 10.01.2012	Art. 20 Abs. 3, Art. 39 Abs. 2, neue Ziff. 29, Art. 41 Abs 2, Art. 41 Schema
27. März 2014	RB Nr. 1041 vom 11. November 2014	Neu Art. 27bis
09. Juni 2016	RB Nr. 723 vom 16. August 2016	Art. 5, 6, 7, 11, 14, 28, 29, 31, 39, 40, 43, 44, 49, 50, 51, 55, 61, 62, 64
30. August 2018	RB Nr. 37 vom 29. Januar 2019	Neu Art. 26bis
09. März 2023	RB Nr. 201/2025 vom 18. März 2025	Neue Gliederung, Art. 2, Art. 3, Art. 5, Art. 8, neu Art. 8a - 8f, Art. 9, Art. 11, Art. 12, neu 13, Art. 15, Art. 18, Art. 19, Aufhebung Art. 26bis, neu Art. 27a, Art. 29, gelöscht Art. 32, Art. 33, gelöscht Art. 34, neu Art. 38a, Aufhebung Art. 41, Art. 47, Aufhebung Art. 48, Art. 50, Art. 51, Löschung Anhang 1