Kanton Graubünden
Gemeinde Jenins

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 30. Oktober 2023
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 517 vom 01. Juli 2025

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 05. September 2024
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 612 vom 19. August 2025

Inhaltsverzeichnis

I ALLGEMEINES		**5**
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	5
Gleichstellung der Geschlechter	Art. 2	5
Förderung	Art. 3	5
II BEHÖRDENORGANISATION		**5**
Baubehörde	Art. 4	5
Baukommission	Art. 5	6
Fachberatung und Bauberatung	Art. 6	6
Bauverwaltung	Art. 7	6
III GRUNDLAGEN, KOMMUNALES RÄUMLICHES LEITBILD		**6**
Grundlagen	Art. 8	6
Kommunales Räumliches Leitbild	Art. 9	7
IV GRUNDORDNUNG		**7**
1. Allgemeines		**7**
Zuständigkeit	Art. 10	7
2. Baulandmobilisierung		**7**
Grundsatz	Art. 11	7
Massgebende Vorschriften	Art. 12	7
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 13	8
3. Mehrwertabgabe		**8**
Massgebende Vorschriften	Art. 14	8
Höhe der Abgabe	Art. 15	9
4. Zonenplan		**9**
A. Allgemeines		9
Festlegungen	Art. 16	9
B. Bauzonen		10
a) Regelbauweise		10
Grundsatz	Art. 17	10
Hofstattrecht	Art. 18	11
Zonenschema	Art. 19	11
Haushälterische Bodennutzung, Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 20	13
Nutzungsziffer (8), Nutzungsübertragungen und Parzellierungen	Art. 21	13
Gesamthöhe und Fassadenhöhe traufseitig	Art. 22	14
Gebäudelänge	Art. 23	14
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 24	14
Strassenabstände	Art. 25	15
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 26	16
b) Zonenvorschriften		17
Dorfzone	Art. 27	17
Dorferweiterungszone	Art. 28	17
Wohnzone	Art. 29	17
Hotelzone	Art. 30	17
Rebsiedlungszone	Art. 31	18

Gewerbezone	Art. 32	18
Zone für Kleinbauten und Gärten	Art. 33	18
Zone für Parkplatz und Garagen	Art. 34	18
Grünzone	Art. 35	19
Spezialzone Lohnunternehmen	Art. 35a	19
C. Landwirtschaftszonen		20
Rebbauzone	Art. 36	20
Schrebergartenzone	Art. 37	20
D. Schutzzonen		20
Wildruhezone	Art. 38	20
Zone Wildtierkorridor	Art. 39	21
Trockenstandortzone	Art. 40	21
E. Weitere Zonen		21
Parkierungszone	Art. 41	21
5. Genereller Gestaltungsplan		**22**
A. Allgemeines		22
Festlegungen	Art. 42	22
B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum		22
Ortsbildschutzbereich	Art. 43	22
Wertvolle Gassen und Plätze mit Brunnen	Art. 44	23
Freihaltebereich	Art. 45	23
Hochbauverbot	Art. 46	23
Bereich mit Nutzungsverbot für Wohnen	Art. 47	23
C. Gestaltungsobjekte		23
Schützenswerte Bauten von besonderer Qualität, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten	Art. 48	23
Geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte	Art. 49	24
D. Weitere Gestaltungsanweisungen		25
Baugestaltungslinien, Baulinien und Baugestaltungsbereiche	Art. 50	25
Erhaltenswerte Einfriedungsmauern, Firstrichtung	Art. 51	25
Rekultivierung	Art. 51a	25
Pflicht für Gestaltungskonzept	Art. 51b	26
6. Genereller Erschliessungsplan		**26**
A. Allgemeines		26
Festlegungen	Art. 52	26
B. Erschliessungsanlagen		26
Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen		26
Verkehrsanlagen	Art. 53	26
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 54	27
7. Folgeplanungen		**28**
Folgeplanung	Art. 55	28
V KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		**29**
1. Formelles Baurecht		**29**
Baubewilligung		29

Anzeigepflicht	Art. 56	29
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 57	29
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 58	29
Baugesuch	Art. 59	30
Revers	Art. 60	32
2. Wohnförderung		**32**
Nebenräume	Art. 61	32
3. Sicherheit und Gesundheit		**32**
Wohnhygiene	Art. 62	32
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 63	33
4. Gestaltung		**33**
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 64	33
Balkone, Lauben, Wintergärten	Art. 65	33
Dächer	Art. 66	34
Terrainveränderungen, Vorplätze, Böschungen und Mauern	Art. 67	34
Reklamen	Art. 68	34
Solaranlagen	Art. 69	34
Mobilfunkanlagen	Art. 70	35
Antennen	Art. 71	35
Lagerung von Siloballen und dergleichen	Art. 72	36
5. Verkehr		**36**
Verkehrssicherheit	Art. 73	36
Zu- und Ausfahrten	Art. 74	36
Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Pflichtplätze	Art. 75	37
Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 76	37
6. Versorgung und Entsorgung		**37**
Werkleitungen	Art. 77	37
Abwässer	Art. 78	38
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		**38**
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 79	38
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 80	38
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 81	39
VI ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		**39**
1. Allgemeines		**39**
Erschliessungserlasse	Art. 82	39
Strassennamen	Art. 83	39
2. Projektierung und Bewilligung		**40**
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 84	40
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		**40**
Öffentliche Erschliessungsanlagen		40
Ausführung	Art. 85	40
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 86	40
Schneeräumung	Art. 87	41
Private Erschliessungsanlagen		41
Allgemeines	Art. 88	41
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 89	41

Übernahme durch die Gemeinde Art. 90 41

VII VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 42

Vollzug Art. 91 42
Baubewilligungsgebühren Art. 92 42
Rechtsmittel Art. 93 42
Inkrafttreten Art. 94 42
Wohnzone Art. 18 21

ANHANG

I Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen (IVHB, KRVO, SIA 416)
II Partieller Auszug Baugesetz 2013

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck — Art. 1

1. Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet, dessen Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) ist und einer besonders sorgfältigen Gestaltung unterliegt. Das Baugesetz 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.

3. Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Norm, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

Gleichstellung der Geschlechter — Art. 2

1. Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich grundsätzlich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Bestimmung nicht etwas anderes ergibt.

Förderung — Art. 3

1. Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung sowie der Erhaltung wertvoller Bauten, Anlagen, Siedlungsbereichen sowie des kulturellen Erbes.

2. Die Baubehörde kann für Vorhaben nach Abs. 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäufneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

II Behördenorganisation

Baubehörde — Art. 4

1. Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

2. Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften.

Baukommission Art. 5

1. Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an, die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.

2. Der Technische Mitarbeiter der Bauverwaltung nimmt an den Sitzungen der Baukommission mit beratender Stimme teil.

3. Die Baukommission konstituiert sich selbst.

4. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Rechtmässigkeit, hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsinternen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde fest und stellt Antrag. Für die Antragstellung zuhanden der Baubehörde müssen mindestens zwei Mitglieder anwesend sein.

Fachberatung und Bauberatung Art. 6

1. Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen. Diese dürfen nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und keine Projektierungs- und Bauaufträge in der Gemeinde übernehmen.

2. Die Baubehörde und die Baukommission können einen Bauberater beiziehen für die Beratung in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und grösseren Umbauten. Die Gemeinde beteiligt sich mit 50 % an den Kosten der Bauberatung, jedoch höchstens mit Fr. 2'000.

Bauverwaltung Art. 7

1. Die Gemeinde betreibt eine Bauverwaltung mit Fachleuten und geeigneten technischer Infrastruktur.

2. Die Bauverwaltung ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft. Für Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externe Fachleute beizuziehen.

III Grundlagen, kommunales räumliches Leitbild

Grundlagen Art. 8

1. Der Gemeindevorstand erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte. Er stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

1. Die Baubehörde beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL). Das KRL ist nicht behördenverbindlich.

2. Die Baubehörde stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.

3. Die Baubehörde kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

IV Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 10

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.

2. Für den Erlass von Quartier- und Arealplänen sowie für alle Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG ist die Baubehörde zuständig.

3. Die Gemeinde kann den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz Art. 11

1. Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Massgebende Vorschriften Art. 12

1. Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Massnahmen im Allgemeinen	Art. 19a KRG
- Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen	Art. 19b KRG
- Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:	
· Bauverpflichtung	Art. 19c KRG
· Kaufrecht der Gemeinde	Art. 19d KRG
· Entlassung aus der Bauzone	Art. 19e KRG
· Weitere Massnahmen	Art. 19f KRG
- Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen	Art. 19g KRG

- Befristete Einzonung Art. 19h KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 13 BauG
- Nutzungsziffer (8), Nutzungsübertragungen und Parzellierungen Art. 21 BauG
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art.19w KRG

Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 13

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken und von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet wird, beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung.

2. Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 nicht fristgerecht erfüllt, steht der Baubehörde als Sanktion neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgende Massnahme zur Verfügung:

   - Erhebung einer jährlichen Abgabe von der säumigen Grundeigentümerschaft, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des entsprechenden Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%.

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften Art. 14

1. 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
   - Höhe der Abgabe Art. 19l 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
   - Verwendungszweck des kommunalen Fonds Art. 19r KRG
   - Entschädigung von Planungsnachteilen:
     - Materielle Enteignung Art. 19s KRG
     - Vergütung von Erschliessungsaufwendungen Art. 19t KRG
     - Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen Art. 19u KRG
   - Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds Art. 19v KRG
   - Ergänzende kommunale Vorschriften:
     - Höhe der Abgabe Art. 15 BauG

   Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art.19w KRG

1. Die Höhe der Abgabe beträgt:

   a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts

   b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts.

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 16

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

   a) Bauzonen

- Dorfzone	Art. 27	
- Dorferweiterungszone	Art. 28	
- Wohnzone	Art. 29	
- Hotelzone	Art. 30	
- Rebsiedlungszone	Art. 31	
- Gewerbezone	Art. 32	
- Zone für Kleinbauten und Gärten	Art. 33	
- Zone für Parkplatz und Garagen	Art. 34	
- Grünzone	Art. 35	
- Zone für Grünflächen		Art. 30 KRG
- Zone für öffentliche Anlagen		Art. 28 KRG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Art. 28 KRG
- Spezialzone für Lohnunternehmen	Art. 35a[1]	

   b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone		Art. 32 KRG
- Rebbauzone	Art. 36	
- Schrebergartenzone	Art. 37	

   c) Schutzzonen

- Naturschutzzone	Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG
- Archäologiezone, Archäologische Schutzzone	Art. 36 KRG

[1] Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 612 vom 19. August 2025

- Grundwasser- und Quellschutzzone		Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone		Art. 37a KRG
- Wildruhezone	Art. 38	
- Zone Wildtierkorridor	Art. 39	
- Trockenstandortzone	Art. 40	

d) Weitere Zonen

- Gefahrenzone 1		Art. 38 KRG
- Gefahrenzone 2		Art. 38 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet		Art. 41 KRG
- Parkierungszone	Art. 41	

e) Folgeplanungen Art. 55

- Arealplanpflicht	Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht	Art. 51 KRG

f) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen	Art. 13 WaG
- Waldabstandslinien	Art. 55, 78 KRG

2. Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sind in der Legende des Zonenplans sowie im Zonenschema (Art. 19) in der letzten Spalte bezeichnet. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz Art. 17

1. Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der **I**nterkantonalen **V**ereinbarung über die **H**armonisierung der **B**aubegriffe (IVHB).

2. Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, Gebäudeabmessungen 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.

3. Im Arealplan und Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- und Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Vorschriften der Regelbauweise.

1. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

2. Das zulässige Mass der Nutzung (Ausnützungsziffer) kann im Arealplan um bis zu maximal 15 % und im Quartierplan um bis maximal 10 % erhöht werden.

Hofstattrecht Art. 18

1. Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

2. Werden rechtmässig erstellte Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen die Frist verlängern.

3. Die Masse sind vor dem Abbruch der Baute oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung durch höhere Gewalt in einem vom Grundbuchgeometer zu erstellenden und von der Gemeinde zu genehmigenden Plan festzuhalten.

4. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

5. Geringfügige Erweiterungen der im Hofstattrecht wiederaufgebauten Baute sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

6. Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten oder Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen und Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz gehen dem Hofstattrecht vor.

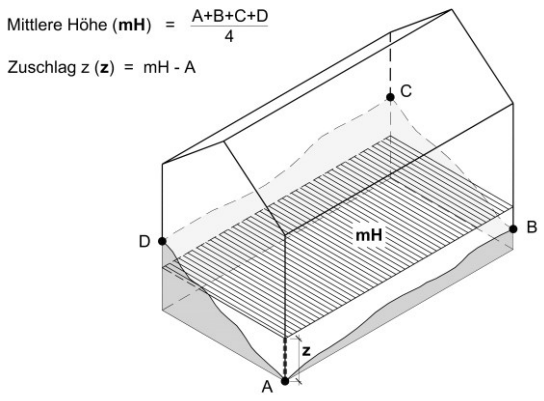
Zonenschema Art. 19

1. In den einzelnen Zonen geltenden folgende Grundmasse:

Zonenschema									
Art.	Zone	Zonen-kürzel	AZ max. Art. 21 sowie Art. 37a KRVO	Gesamthöhe Art. 22	Fassadenhöhe Traufseitig[3] Art. 22	Gebäudelänge Art. 23	Grenzabstand[2] Art. 24 gross	klein	ES[1]
Art. 27	Dorfzone	DZ	-	15.0 m	9.0 + z m	30 m	3.0 m	2.5 m	III
Art. 28	Dorferweiterungszone	DEZ	0.7	15.0 m	9.0 + z m	30 m	3.0 m	2.5 m	III
Art. 29	Wohnzone	W	0.6	11.5 m	8.0 + z m	20 m	4.0 m	2.5 m	II
Art. 30	Hotelzone	HZ	Folgeplanpflicht			40 m	2.5 m	2.5 m	II
Art. 32	Gewerbezone	G	-	15.0 m	9.0 + z m	40 m	2.5 m	2.5 m	III
Art. 28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	-	2.5 m	2.5 m	II
Art. 31	Rebsiedlungszone	RZ	-	11.5 m	8.0 + z m	30 m	2.5 m	2.5 m	III
Art. 33	Zone für Kleinbauten und Gärten	ZKG	-		3.00 m	Gebäudefläche 40m^2	2.5m	2.5m	
Art. 35a[2]	Spezialzone Lohnunternehmen	SPL	-	15.0 m	9.0 + z m	55 m	2.5 m	2.5 m	III
Art. 36	Rebbauzone	RBZ	-	3.5 m	2.5 m	Fläche: 10 m^2	2.5 m	2.5 m	

1) Empfindlichkeitsstufe nach Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)
2) Befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude, muss der Abstand von diesem mindestens 5 m betragen (Art. 75 Abs. 2 KRG)
3) Bei Gebäuden in geneigtem Gelände erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe für die Talfassade um einen Zuschlag z (siehe Art. 22 BauG). Dieser entspricht der Differenz zwischen der gemittelten Höhe aller Hauptgebäudeecken in m ü. M. und der tiefst gelegenen Hauptgebäudeecke, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain.

z maximal = 2.5 m



[2] Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 612 vom 19. August 2025

1. Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung von Bauland anzustreben.

2. Neubauten sowie wesentliche Erweiterung und neubauähnliche Umbauten bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1.

3. Wird die Mindestausnützung gemäss Abs. 2 unterschritten, gilt Folgendes:

   - Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist.

   - Der Baugesuchsteller hat anhand eines konkreten Überbauungskonzepts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann. Die Erschliessung späterer Bauetappen wird im Grundbuch sichergestellt.

   - Das Überbauungskonzept kann im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.

   - Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder aber die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Nutzungsziffer (8), Nutzungsübertragungen und Parzellierungen Art. 21

1. Die im Zonenschema festgelegten Ausnützungsziffern AZ (B 8.5) sind nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung und nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten.

2. 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 und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder einer Folgeplanung.

3. Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anmerken zu lassen.

4. Bei Abparzellierungen dürfen die neuen Parzellen nur so weit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.

5. Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG), der Vorschrift über die

haushälterische Bodennutzung (Art. 20 BauG) oder über der Mehrwertabgabe gemäss kommunalen und übergeordneten Vorschriften zu vereiteln oder zu erschweren.

6. Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

7. Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzung der Grundstücke.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe traufseitig — Art. 22

1. Die Gesamthöhe (5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2. Bei Abgrabungen gilt das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain (1.1).

3. Bei Gebäuden in geneigtem Gelände erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe für die Talfassade um einen Zuschlag z. Dieser entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe aller Hauptgebäudeecken in m ü. M. und der Höhe der tiefst gelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie, gemessen ab gewachsenem oder abgegrabenem Terrain. Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 m.

4. Bei Gebäuden, die in der Höhe um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und die traufseitigen Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge — Art. 23

1. Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2. Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, werden die Gebäudelängen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

3. Die Gebäudelänge von unterirdischen Bauten ist frei.

4. Anbauten werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet, ausser wenn sie Baukörper miteinander verbinden, welche den zonengemässen Gebäudeabstand unterschreiten.

Grenz- und Gebäudeabstand — Art. 24

1. Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.

2. Der grosse Grenzabstand ist vor der längeren, in der Regel am meisten besonnten Gebäudefassade einzuhalten. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudefassaden einzuhalten.

3. Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann gemäss KRG unterschritten werden.

4. Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.

5. Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.

6. Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen sowie generell unterirdische Gebäudeteile müssen unter Vorbehalt strengerer Strassenabstandsvorschriften (Art. 25) einen Grenzabstand von 1 m einhalten.

7. Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt und für jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain überragen sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

8. Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 2.5 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.

9. Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

Strassenabstände — Art. 25

1. Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs oberirdisch einen minimalen Abstand von 2.5 m und unterirdisch einen Abstand von 2 m vom Fahrbahnrand beziehungsweise Trottoir einzuhalten. Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.4 m und zu Trottoirs 0.3 m.

2. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).

3. Äste, Sträucher und Lebhäge und dergleichen haben folgende Abstände einzuhalten beziehungsweise sind regelmässig wie folgt zurückzuschneiden:

   - Angrenzend an Strassen ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 5 m und einem Strassenabstand von 0.5 m freizuhalten.

   - Angrenzend an Trottoirs ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 3.5 m und einem Trottoirabstand von 0.3 m freizuhalten.

4. Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers (Art. 60) - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.

5. Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung sowie abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB Art. 26

1. Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:

   1. Kleinbauten (2.2)

      - maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe: 3.00 m
      - maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdachbauten: 3.00 m, Oberkante Brüstung 4 m
      - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m^2

   2. Anbauten (2.3)

      - maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe: 3.00 m
      - maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdachbauten: 3.00 m, Oberkante Brüstung 4 m
      - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m^2

   3. Unterniveaubauten (2.5)

      - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 60 cm

   4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)

      - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: bis max. 2 m
      - maximal zulässiges Mass b für die Breite: bis max. 5 m
      - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 50%

   5. Technisch bedingte Dachaufbauten

      - maximal zulässige Höhe über der Dachfläche: 1.4m
      - Wenn das Mass überschritten wird, ist die Dachaufbaute in die Höhenberechnung mit einzubeziehen

   6. Dachaufbauten (5.2)

      - maximale zulässige Höhe (über der Dachfläche): 20 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
      - Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht durchbrochen werden.

   7. Brüstungen (5.2)

      - Die Brüstung wird bei der Fassadenhöhe und Gesamthöhe in jedem Fall berücksichtigt.

b) Zonenvorschriften

Dorfzone — Art. 27

1. In der Dorfzone ist das baulich wertvolle Ortsbild von nationaler Bedeutung zu erhalten. Die bestehende Bausubstanz und ihre Umgebung, insbesondere die zur traditionellen Bauweise gehörenden Gärten und Höfe sind möglichst zu erhalten.

2. Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, Produktionsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

3. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Die geschlossene Bauweise ist beizubehalten.

4. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projektpläne der Baukommission mitzuteilen. Diese zieht bei Neubauten und grösseren Umbauten den Bauberater oder die Denkmalpflege bei und bestimmt die projektbezogenen Rahmenbedingungen.

Dorferweiterungszone — Art. 28

1. Die Dorferweiterungszone bezweckt eine harmonische Anpassung der Bausubstanz an den Dorfkern.

2. Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, Produktionsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

3. Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

4. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projektpläne der Baukommission mitzuteilen. Diese zieht bei Neubauten und grösseren Umbauten den Bauberater oder die Denkmalpflege bei und bestimmt die projektbezogenen Rahmenbedingungen.

Wohnzone — Art. 29

1. Die Wohnzone ist für das Erstellen von Wohnbauten bestimmt.

2. Dienstleistungs- und Produktions- und Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

Hotelzone — Art. 30

1. Die Hotelzone ist bestimmt für strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZWV). Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2

lit. b Zweitwohnungsgesetz (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG sind zulässig.

2. Die Betriebsleiterwohnung, Personalzimmer und hotelfremden Dienstleistungen dürfen total höchstens 30% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche des strukturierten Beherbergungsbetriebs ausmachen und sind im Arealplan zu konkretisieren.

3. Neue Gebäude werden nur bewilligt, wenn eine rechtskräftige Folgeplanung vorliegt. Bestehende Bauten dürfen ohne Folgeplanung erneuert, umgebaut und massvoll erweitert werden.

Rebsiedlungszone Art. 31

1. Die Rebsiedlungszone ist bestimmt für Bauten und Anlagen für die Bewirtschaftung der Rebzone, dies sind insbesondere Lagerhallen für Maschinen und Materialien, Torkel, Degustier- und Verkaufsraum. Es sind nur Vollerwerbsbetriebe zulässig.

2. Die Erstellung von Wohnraum richtet sich nach Art. 38 KRVO.

Gewerbezone Art. 32

1. Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt. Büroräume sind nur für den eigenen Betrieb auf dem jeweiligen Grundstück oder Baurechtsgrundstück zulässig.

2. Pro Gewerbebetrieb beziehungsweise pro Betriebskomplex mit mehreren Gewerbebetrieben ist nur eine Wohnung zulässig, welche maximal 40% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche des Gewerbebetriebs ausmachen darf. Eine Wohnnutzung ohne Bezug zum Betrieb ist unzulässig.

3. In der Gewerbezone sind Flachdächer und Giebeldächer zulässig. Sheddächer sind nicht zulässig. Pultdächer sind nur für Neben- und Anbauten zulässig.

Zone für Kleinbauten und Gärten Art. 33

1. Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Gärten ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen der Aussenraumnutzung wie Sitz- und Spielplätze, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze, Garagen und Zufahrten sind nicht zulässig.

Zone für Parkplatz und Garagen Art. 34

1. Die Zone für Parkplatz und Garagen ist für die Erstellung von Parkierungsflächen und Tiefgaragen bestimmt. Ausserdem ist die Erstellung von Kleinbauten oder von Anlagen der Aussenraumgestaltung zulässig.

Grünzone Art. 35

1. Die Grünzone dient zur Gliederung der Siedlungsstruktur und zum Umgebungsschutz des Ortsbildes.

2. In der Grünzone sind Anlagen der Gartengestaltung wie Wege, Mauern und dergleichen gestattet, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

3. Gartenanlagen und Bepflanzungen von besonderer kulturhistorischer Bedeutung sind zu unterhalten und zu ergänzen. Bei Erneuerungen ist die Denkmalpflege beratend beizuziehen.

Spezialzone Lohnunternehmen Art. 35a[3]

1. Die Spezialzone Lohnunternehmen dient der Führung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sowie aller dazu notwendigen Tätigkeiten. Dazu zählen namentlich: Unterhalt und Reinigung von landwirtschaftlichen und technischen Fahrzeugen und Gerätschaften des entsprechenden Lohnunternehmens, Zwischenlagerung von Erntegütern, Häckseldienst sowie die Lagerung von Jauche und Mist.

2. Das Abstellen von betriebsfremden Fahrzeugen ist in der Spezialzone Lohnunternehmen nur für den Güterumschlag gestattet. Ausnahmen bewilligt der Gemeindevorstand.

3. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht zulässig, ebenso wenig die Vermietung, Zurverfügungstellung oder Abtretung von Flächen oder Räumen an Dritte.

4. Für die Gestaltung der Bauten werden hohe Anforderungen bezüglich Architektur und Eingliederung in die landwirtschaftliche und landschaftliche Umgebung gestellt. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

5. Innert einer Frist von acht Jahren seit Genehmigung der Planung ist die Parzelle zonenkonform zu überbauen und zu nutzen (Art. 19c KRG). Ist die Parzelle innert dieser Frist nicht zu mindestens 80 Prozent des maximal zulässigen Masses der Nutzung ausgeschöpft, fällt sie von Gesetzes wegen wieder der Landwirtschaftszone zu (Art. 19h KRG).

6. Nach Betriebsaufgabe fällt die Spezialzone Lohnunternehmen von Gesetzes wegen entschädigungslos in die Landwirtschaftszone zurück und alle Festlegungen bezüglich dieser Fläche fallen dahin (Art. 19h Abs. 3 KRG).

7. Als Zeitpunkt für die Betriebsaufgabe gilt die Löschung des Lohnunternehmens aus dem Handelsregister beziehungsweise die Geschäftsaufgabe als Einzelunternehmer. Letztere ist der Gemeinde umgehend mitzuteilen.

8. Bauten und Anlagen, welche in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind, müssen unmittelbar nach Betriebsaufgabe zurückgebaut und das Terrain wiederhergestellt werden.

9. Die Kosten eines allfälligen Rückbaus sind durch das Lohnunternehmen zu tragen, ebenso allfällige Anmerkungen im Grundbuch bezüglich des Baus und Rückbaus der Bauten und Anlagen sowie der Wiederherstellung des Terrains.

[3] Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 612 vom 19. August 2025

C. Landwirtschaftszonen

Rebbauzone — Art. 36

1. Die Rebbauzone umfasst jene Flächen, welche dauernd und langfristig der Bewirtschaftung von Reben oder verwandten Anlagen wie z.B. Obstbaumgärten zur Verfügung stehen und von Hochbauten freizuhalten sind. Bestehende Strukturen, die eine ausgleichende ökologische Funktion haben, sind zu erhalten und wenn möglich sollen neue Strukturen geschaffen werden.

2. In der Rebbauzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Die Benutzung zu Wohnzwecken ist ausgeschlossen. Zulässig sind nur Kleinbauten, pro Hektare Rebfläche 10m^2 Grundfläche, maximale Grundfläche von 17 m^2, eine Fassadenhöhe von 2.5 m und eine Gesamthöhe von 3.5 m nicht überschreitend.

3. Bestehende Bauten, die den Vorschriften von Abs. 2 widersprechen, dürfen nur erhalten, jedoch nicht erweitert werden.

4. Bestehende Wingertmauern sind zu schützen und zu erhalten. Neue Einfriedungen sind als ortsübliche Wingertmauern auszuführen. Bestehende landschaftliche Beeinträchtigungen durch Betonmauern sind bei sich bietender Gelegenheit zu beheben.

Schrebergartenzone — Art. 37

1. Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung vorbehalten sind. Im Übrigen wird auf das Gesetz für die Schrebergartenzone Jenins verwiesen.

D. Schutzzonen

Wildruhezone — Art. 38

1. Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.

2. Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesenem Bedarf. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

3. Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

4. Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.

1. Die Zone Wildtierkorridor bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere und die Funktionsfähigkeit der Wildtierkorridore zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

2. Neue Bauten und Anlagen sowie Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Bundesrechts zulässig, sofern sie die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigen.

3. Bestehende Hindernisse sind nach Möglichkeit zu entfernen.

4. Die Fachstelle für Jagd und Fischerei ist bei Bauvorhaben beizuziehen.

Trockenstandortzone Art. 40

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.

E. Weitere Zonen

Parkierungszone Art. 41

1. Die Parkierungszone ist für die Parkierung von Personenwagen, Bussen und LKW bestimmt.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen — Art. 42

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- Ortsbildschutzbereich	Art. 43	
- Wertvolle Gassen und Plätze mit Brunnen	Art. 44	
- Freihaltebereich	Art. 45	
- Hochbauverbot	Art. 46	
- Bereich mit Nutzungsverbot für Wohnen	Art. 47	

b) Gestaltungsobjekte

- Schützenswerte Bauten von besonderer Qualität, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten	Art. 48	
- Geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte	Art. 49	Art. 44 KRG

c) Weitere Gestaltungsanweisungen

- Baugestaltungslinien, Baulinien und Baugestaltungsbereiche	Art. 50	Art. 55 KRG
- Erhaltenswerte Einfriedungsmauern, Firstrichtung	Art. 51	
- Rekultivierung	Art. 51a[4]	
- Pflicht für Gestaltungskonzept	Art. 51b[4]	

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Ortsbildschutzbereich — Art. 43

1. In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereich sind Um- und Anbauten, Renovationen sowie Neubauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Räumliche Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern sind zu erhalten. Es gelten die Gestaltungsgrundsätze und Gestaltungsrichtlinien gemäss Leitfaden zum Baugesetz.

2. Die Situierung von Hauptbauten richtet sich nach ortsbaulichen Kriterien, insbesondere nach den bestehenden Baufluchten. Reduzierte Grenzabstände gegenüber Strassen, Gassen und Plätzen werden vom Gemeindevorstand im Einzelfall festgelegt.

3. Alle im Ortsbildschutzbereich gelegenen Bauten, die wegen ihrer Stellung und Architektur von siedlungsbaulicher Bedeutung sind, sind grundsätzlich zu erhalten. Die Baubehörde kann den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur

[4] Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 612 vom 19. August 2025

dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird. Vorbehalten sind die strengeren Vorschriften bezüglich schützenswerter Bauten von besonderer Qualität, schützenswerter und erhaltenswerter Bauten (Art. 48).

4. Brunnenanlagen innerhalb des Ortsbildschutzbereichs sind zu erhalten.

5. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projektpläne der Baukommission mitzuteilen. Diese zieht bei Neubauten und grösseren Umbauten den Bauberater oder die Denkmalpflege bei und bestimmt die projektbezogenen Rahmenbedingungen.

Wertvolle Gassen und Plätze mit Brunnen — Art. 44

1. Die im Ortsbildschutzbereich liegenden Strassen, Gassen und Plätze mit Brunnen sind im Generellen Gestaltungsplan als 'wertvolle Gassen und Plätze mit Brunnen' bezeichnet. Die Gestaltung wird projektbezogen durch die Baubehörde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern festgelegt.

Freihaltebereich — Art. 45

1. Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan wertvolle Siedlungsfreiräume, die für die Strukturierung des inneren Ortsbildes und die Freihaltung des äusseren Ortsbildes von besonderer Bedeutung sind.

2. Der Freihaltebereich umfasst Freiflächen wie Gartenanlagen und Baumgärten, wertvolle Aussenräume und dergleichen. Der bisherige Charakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Die Realisierung von oberirdischen und unterirdischen Bauten ist untersagt (Bauverbot).

Hochbauverbot — Art. 46

1. Im Hochbauverbot dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

Bereich mit Nutzungsverbot für Wohnen — Art. 47

1. Im Bereich mit Nutzungsverbot für Wohnen ist die Wohnnutzung unzulässig.

C. Gestaltungsobjekte

Schützenswerte Bauten von besonderer Qualität, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten — Art. 48

1. Schützenswerte Bauten von besonderer Qualität sind wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert. Sie sind integral zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten und Anbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter Vorbehalt

von Art. 43 Abs. 1 (Ortsbildschutzbereich) bei grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

2. Schützenswerte Bauten sind wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert. Sie sind grundsätzlich integral zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten und Anbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter Vorbehalt von Art. 43 Abs. 1 (Ortsbildschutzbereich) bei grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

3. Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen im Grundsatz nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Art. 43 Abs. 1 (Ortsbildschutzbereich) Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen. Abbruch und Wiederaufbau sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass das Gebäude wegen der schlechten Baukonstruktion ohne Abbruch nicht erhalten werden kann.

4. Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind:

   a) Bauvorhaben an schützenswerten Bauten von besonderer Qualität (Abs. 1) und an schützenswerten Bauten (Abs. 2) durch die Denkmalpflege zu begleiten.

   b) Bauvorhaben an erhaltenswerten Bauten (Abs. 3) durch die kommunale Bauberatung zu begleiten.

5. Bauvorhaben an schützenswerten Bauten von besonderer Qualität (Abs. 1), schützenswerten Bauten (Abs. 2) und erhaltenswerten Bauten (Abs. 3) sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der Baukommission mitzuteilen. Die Baukommission formuliert (gestützt auf ein Gebäudeinventar) notwendige Schutzmassnahmen bzw. Anordnungen und Randbedingungen für das Bauvorhaben und bestimmt dabei insbesondere, welche Gebäudeteile zu erhalten und welche beseitigt werden dürfen. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen wird den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer nach Möglichkeit Rechnung getragen.

Geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte — Art. 49

1. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten und erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Brunnenanlagen, Burgruine, Fledermausquartiere sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

2. Bei Bauarbeiten an Gebäuden mit bezeichneten Fledermausquartieren ist vor Ausarbeitung der Projektpläne eine vom Amt für Natur und Umwelt (ANU) für den Fledermausschutz beauftragte Fachperson beizuziehen.

D. Weitere Gestaltungsanweisungen

Baugestaltungslinien, Baulinien und Baugestaltungsbereiche — Art. 50

1. Die Baugestaltungslinien, Baulinien, Baugestaltungsbereiche dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.

2. Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden und bestimmen zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

3. Baulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.

4. Baugestaltungslinien und Baulinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

5. Von den Baugestaltungsbereichen kann im Ausmass von 0 – 2.00 m abgewichen werden. Die definitive Lage bestimmt die Baubehörde im Einvernehmen mit dem Gesuchsteller zu Beginn der Projektierung.

Erhaltenswerte Einfriedungsmauern, Firstrichtung — Art. 51

1. Erhaltenswerte Einfriedungsmauern sind aus gestalterischen Gründen zu erhalten. Sie sind vom Eigentümer qualitativ zu erhalten oder aufzuwerten. Die Baubehörde kann unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur nicht geschmälert wird.

2. Die festgelegte Firstrichtung ist aus gestalterischen Gründen bei Bauprojekten zu übernehmen. Sie ist bindend bezüglich Richtung, nicht jedoch bezüglich Lage.

Rekultivierung — Art. 51a[5]

1. Die mit Rekultivierung bezeichnete Fläche ist durch die Gemeinde derart wiederherzustellen, dass ein hochwertiger landwirtschaftlicher Boden resultiert, der Fruchtfolgeflächenqualität aufweist.

2. Die Wiederauffüllung erfolgt mit standortgerechtem Material unter Angleichung an das umgebende, gewachsene Terrain. Dazu ist eine bodenkundliche Baubegleitung, die über Weisungsbefugnis verfügt, beizuziehen.

3. Die Rekultivierung ist umgehend nach Inkrafttreten der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu planen und auszuführen.

[5] Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 612 vom 19. August 2025

Pflicht für Gestaltungskonzept Art. 51b[6]

1. Für die Überbauung, Gestaltung und Erschliessung der neu einzuzonenden Fläche als Teil der Gewerbezone ist ein Überbauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept auszuarbeiten und der Baubehörde mit dem Baugesuch einzureichen. Darin ist aufzuzeigen, wie die erhöhten gestalterischen Anforderungen, die landschaftliche Einpassung und die Mindestdichte gemäss Art. 20 BauG (Haushälterische Bodennutzung) erreicht werden.

2. Der Baubeginn der Hochbauten auf der neu einzuzonenden Fläche als Teil der Gewerbezone darf erst erfolgen, wenn die Wiederherstellung und Rekultivierung abgeschlossen ist und durch die zuständige Fachstelle beim Plantahof bestätigt wurde. Die Baubehörde erteilt die Baufreigabe.

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 52

1. Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

   a) Erschliessungsanlagen
   - Verkehrsanlagen Art. 53
   - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 54

2. Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als 'Orientierend' erfasst.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Verkehrsanlagen Art. 53

1. Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- (A und B) und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Mountainbike- und Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung

[6] Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 612 vom 19. August 2025

der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.

2. Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

3. Für die bestehenden Fuss- und Wanderwege, Rad- und Mountainbikewege, für welche die Gemeinde noch nicht über die entsprechenden Nutzungsrechte verfügt, ist der Gemeinde mit Festlegung im GEP gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG das Enteignungsrecht erteilt.

4. 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.

5. Für Kantonsstrassen gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan «orientierend» bezeichnet.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen — Art. 54

1. Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.

2. Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

3. Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungserlassen der Gemeinde.

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

5. Bei der Erstellung von Wohnbauten mit mehr als vier Wohneinheiten kann nach Bedarf der nötige Raum für ein Tiefsammelsystem (Molok) auf dem Baugrundstück unentgeltlich gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt. Realisierung und Unterhalt ist Sache der Gemeinde.

6. Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

7. Folgeplanungen

Folgeplanung Art. 55

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 vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

2. Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

3. Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligung

Anzeigepflicht — Art. 56

1. Sämtliche Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.

2. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens — Art. 57

1. Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.

2. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach vorstehendem Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

3. Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens — Art. 58

1. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 57 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige – sofern erwünscht, in einer anfechtbaren Verfügung – mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche und die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.

2. Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

1. Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

2. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

    1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte; bei Hofstattbauvorhaben vom Grundbuchgeometer erstellte Hofstattaufnahmen (Art. 18 BauG);

    2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten 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 wie 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 durch den Grundbuchgeometer aufgenommenen massgebenden Terrains und des neu geplanten Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze sowie mit Strassenhöhen; Angaben der massgeblichen Längen-, Flächen-, Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten.

    6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit der Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und der Abstellplätze;

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

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

    9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;

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

    11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

    12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamts);

    13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für schützenswerte und erhaltenswerte Bauten gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;

14. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).

3. Bei speziellen Bauvorhaben sind ergänzend beizulegen:

    1. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;

    2. Lärmdeklaration für Luft-/Luftwärmepumpen oder Luft-/Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);

    3. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

    4. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;

    5. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;

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

    7. bei Bauvorhaben einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);

    8. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;

    9. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;

    10. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt, www.anu.gr.ch);

    11. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular

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

5. Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.

6. Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen

Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

7. Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

8. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers — Art. 60

1. Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen (Revers).

2. Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Wohnförderung

Nebenräume — Art. 61

1. Mindestens 10% der Hauptnutzflächen bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

3. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene — Art. 62

1. Wohn- und Schlafräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend natürlich belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind. 10% der Bodenfläche müssen durch natürlichen Lichteintrag abgedeckt werden.

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

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

2. Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. In besonderen Fällen kann die Baubehörde weitere Einschränkungen verfügen.

3. Vor Ausführung von Neu- und Umbauten ist der Zustand der für die Benutzung vorgesehenen Gemeindestrassen in einem Protokoll zu dokumentieren. Nach Abschluss der Bauarbeiten kontrolliert die Gemeinde, ob bei der Ausführung der Bauten und Anlagen Schäden an der Gemeindestrasse oder an Werkleitungen entstanden sind. Allfällige Schäden werden dem Verursacher (Bauherr) verrechnet.

4. Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Fachstelle für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

4. Gestaltung

Einfriedungen und Pflanzen Art. 64

1. Einfriedungen wie Mauern aller Art sowie Zäune sind aus gestalterischen Gründen zu erhalten. Sie sind vom Eigentümer qualitativ zu erhalten oder aufzuwerten. Die Baubehörde kann unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur nicht geschmälert wird.

2. Neue Einfriedungen sowie neue Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen (siehe Leitfaden zum Baugesetz).

3. Beeinträchtigen Pflanzen die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde den Rückschnitt oder die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Balkone, Lauben, Wintergärten Art. 65

1. Balkone, Lauben und Wintergärten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien). Balkone und Wintergärten müssen, sofern es sich um vorspringende Gebäudeteile handelt, die Massvorgaben für vorspringende Gebäudeteile (3.4) gemäss Art. 26 BauG einhalten.

2. In der Dorf- und Dorferweiterungszone sind Balkone, Lauben und Wintergärten nur mit grösster Zurückhaltung zulässig. Der Leitfaden zum Baugesetz gibt Gestaltungshinweise.

Dächer — Art. 66

1. Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

2. In der Bauzone mit Ausnahme der Gewerbezone sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig. In der Dorf- und Dorferweiterungszone sind Dächer nur mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. In der Wohnzone müssen Dächer eine Neigung von mindestens 20° aufweisen. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer sind in allen Zonen für Anbauten, Kleinbauten und Terrassen zulässig, soweit sie keine HNF enthalten und max. 40 m^2 gross sind.

3. Dachaufbauten dürfen nur als kleinere Aufbauten im Dach erscheinen. Dachöffnungen zur Belichtung von Dachräumen sind als bescheidene Nebenlichtquellen auszugestalten. Die Gesamtlänge der Dachfenster, Dacheinschnitte und der Dachaufbauten darf max. 50 % der Fassadenlänge betragen und müssen sich gestalterisch einfügen. Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Terrainveränderungen, Vorplätze, Böschungen und Mauern — Art. 67

1. Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

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

3. Auf Bodenversiegelungen und wasserundurchlässige Befestigungen von Vorplätzen ist weitgehend zu verzichten.

4. Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte grössere Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde ist vor Eingabe des Baugesuches einzuholen.

Reklamen — Art. 68

1. Dauerhafte und temporäre Reklamen und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Solaranlagen — Art. 69

1. Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweils aktuellen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.

2. Solaranlagen innerhalb des Ortsbildschutzbereiches und des Gebiets mit Erhaltungsziel A, auf Bauten mit dem Erhaltungsziel A, auf geschützten Bauten, schützenswerten Bauten und erhaltenswerten Bauten sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

Mobilfunkanlagen — Art. 70

1. Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortevaluation durch den Gesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.[7]

2. Im Rahmen der Standortevaluation ist die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell) zu berücksichtigen, d.h. ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität verfügbar ist:

   1. Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte oder Infrastrukturen.

   2. Priorität: Standorte in einer Gewerbezone.

   3. Priorität: Standorte in den übrigen Bauzonen.

3. Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin zudem insbesondere folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

   a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes

   b) Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgabe berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.

4. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2-3 nachvollziehbar aufzuzeigen.

5. Die Baubehörde kann von den Mobilfunkanbietern verlangen, dass diese mit ihr eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.

Antennen — Art. 71

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

[7] Genehmigt gemäss Planungsbeschwerde PB 69/23 vom 1. Juli 2025

2. Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb des Ortsbildschutzbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Lagerung von Siloballen und dergleichen — Art. 72

1. Siloballen, Material und Geräte sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern. Die Bestimmungen betreffend Grenzabstände, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc. sind einzuhalten

2. Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen, sollten Wildspuren zu diesen Lagern erkennbar sein.

3. Der Standort der Ballenlager ist der Gemeinde vorgängig zu melden.

5. Verkehr

Verkehrssicherheit — Art. 73

1. Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.

2. Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

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

4. Neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen bedürfen einer zusätzlichen Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten — Art. 74

1. Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

2. Vor Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss ein Fahrzeug abgestellt werden können, ohne den öffentlichen Strassenraum zu beanspruchen. In der Dorfzone kann der Gemeindevorstand Ausnahmen bewilligen.

3. 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.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Pflichtplätze Art. 75

1. Bei Neubauten sowie Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf fremdem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten:

   - Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 40 m^2 anrechenbare Geschossfläche, darüber 2 Plätze
   - Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der nötigen Abstellplätze, wobei sie die VSS Normen als Richtlinie beizieht.
   - Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und für Hotels sind 2/3 der Pflichtplätze unterirdisch (2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen.

2. Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze Art. 76

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. 18’000.

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.

4. Die Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf ein ausschliessliches Nutzungsrecht an einem öffentlichen Parkplatz.

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen Art. 77

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 entschädigungslos zu dulden.

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. 78

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 Kanalisationsreglement.

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums Art. 79

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

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

3. Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

4. Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeindeversammlung in einem Gebührenreglement.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke Art. 80

1. Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

1. Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.

2. Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.

3. Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.

4. Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Die Zustimmung des Betroffenen muss spätestens vor Baubeginn vorliegen.

VI Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungserlasse Art. 82

1. Die Erschliessungserlasse regeln in Ergänzung zum Baugesetz 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 Gemeindeverbänden, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungserlasse legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest und regeln die Finanzierung von Erschliessungsanlagen.

2. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Strassennamen Art. 83

1. Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.

2. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

3. Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte — Art. 84

1. Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

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

3. Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung — Art. 85

1. Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde ausgeführt.

2. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.

3. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung — Art. 86

1. Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

2. Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen durch Private sind zu vermeiden. Trotzdem verursachte sowie unvermeidbare Verunreinigungen sind vom Verursacher umgehend auf eigene Kosten zu beseitigen. Verursacht eine Verletzung dieser Vorschrift bei der Gemeinde Aufwendungen, so werden diese dem Verursacher zu Selbstkosten in Rechnung gestellt.

Schneeräumung — Art. 87

1. Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Verkehrsanlagen.

2. Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines — Art. 88

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

2. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtungen trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung — Art. 89

1. Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

2. Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

3. Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde — Art. 90

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, 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.

2. Private Erschliessungsanlagen können von der Gemeinde unentgeltlich übernommen werden, sofern sie dem Gemeingebrauch dienen, den technischen Anforderungen genügen und sich in einem guten Zustand befinden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Übernahme solcher Strassen durch die Gemeinde.

VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug — Art. 91

1. Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

2. Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Ortsbild, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.

3. Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Baukommission, etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Baubewilligungsgebühren — Art. 92

1. Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung sind im Gebührenerlass geregelt.

Rechtsmittel — Art. 93

1. Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.

Inkrafttreten — Art. 94

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, insbesondere das Baugesetz vom 28./29. August 2012 und seither erfolgte Teilrevisionen als aufgehoben.

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

A: IVHB B: KRVO (Seite 18) C: SIA 416 (Seite 19)

A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächen- massen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zu- lässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

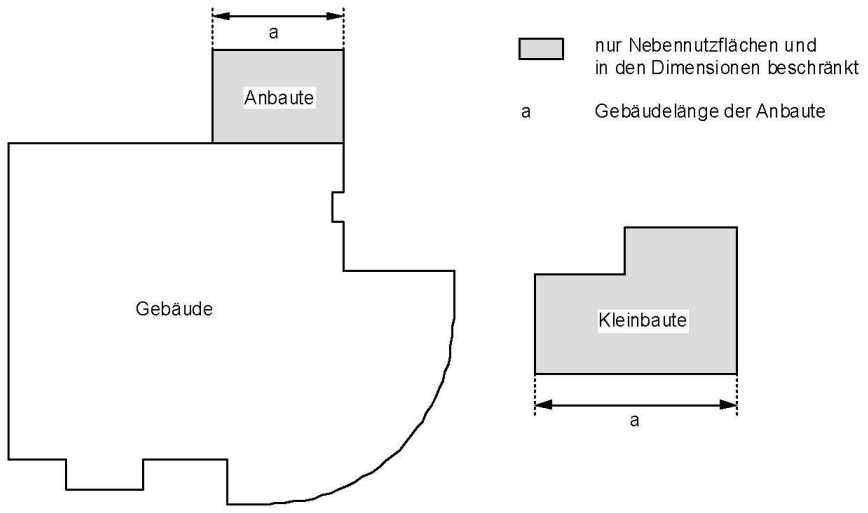
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Mas- se nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten



2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, voll- ständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

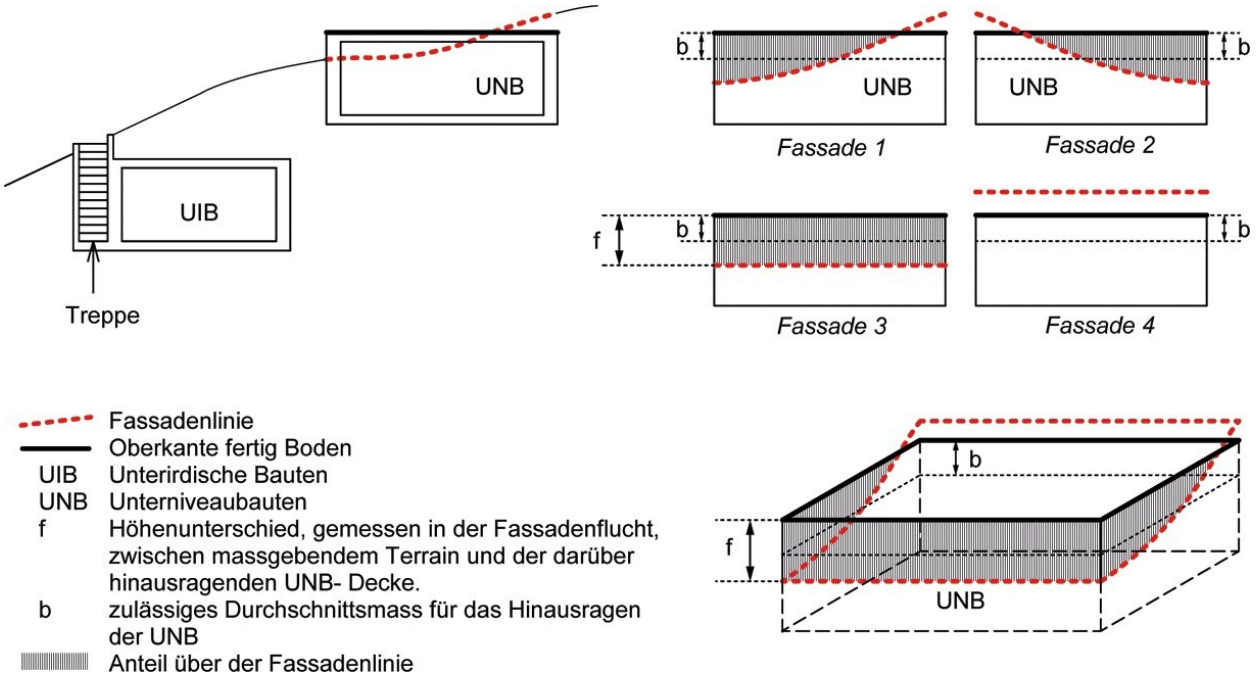
2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

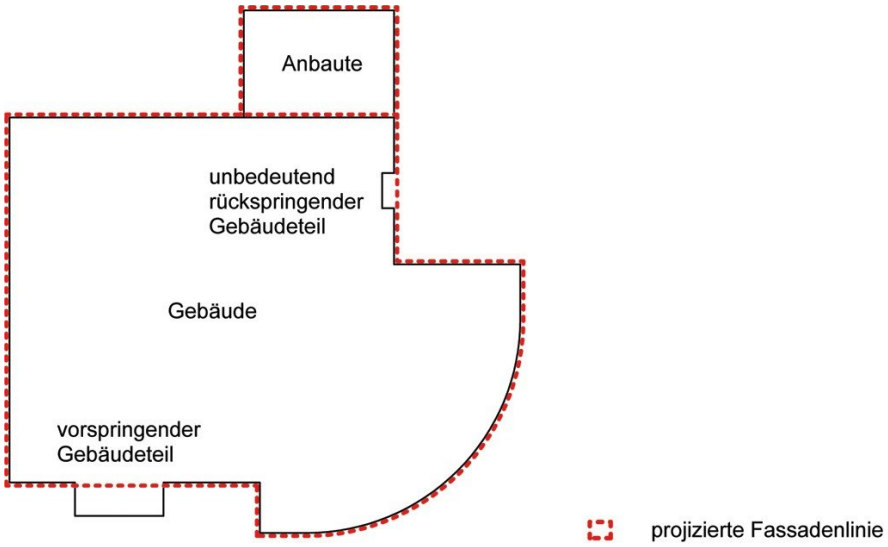
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

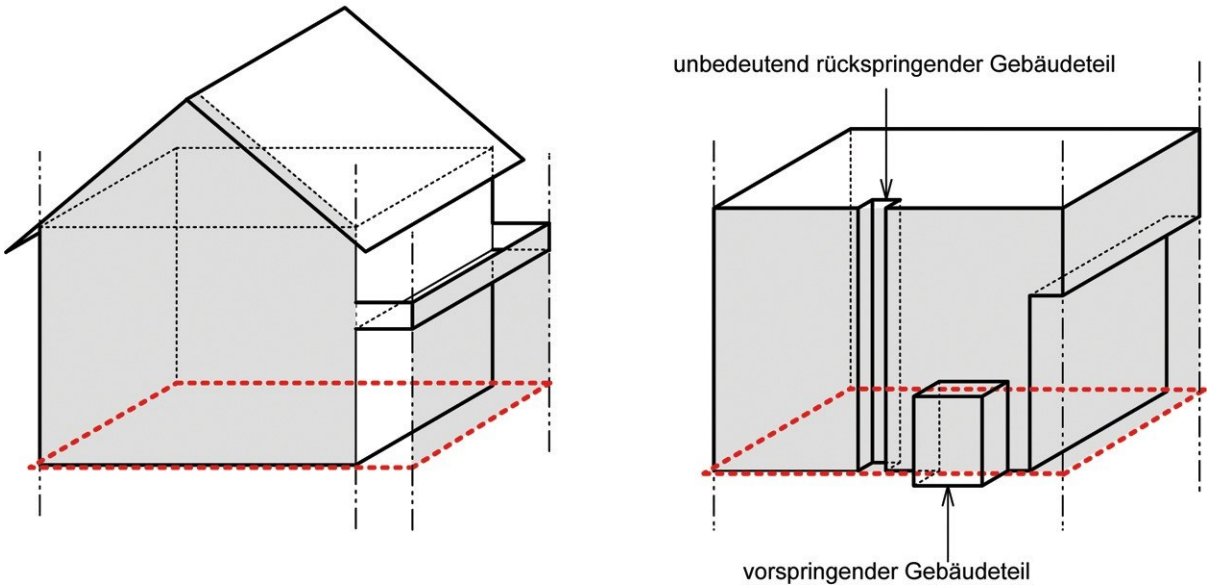
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

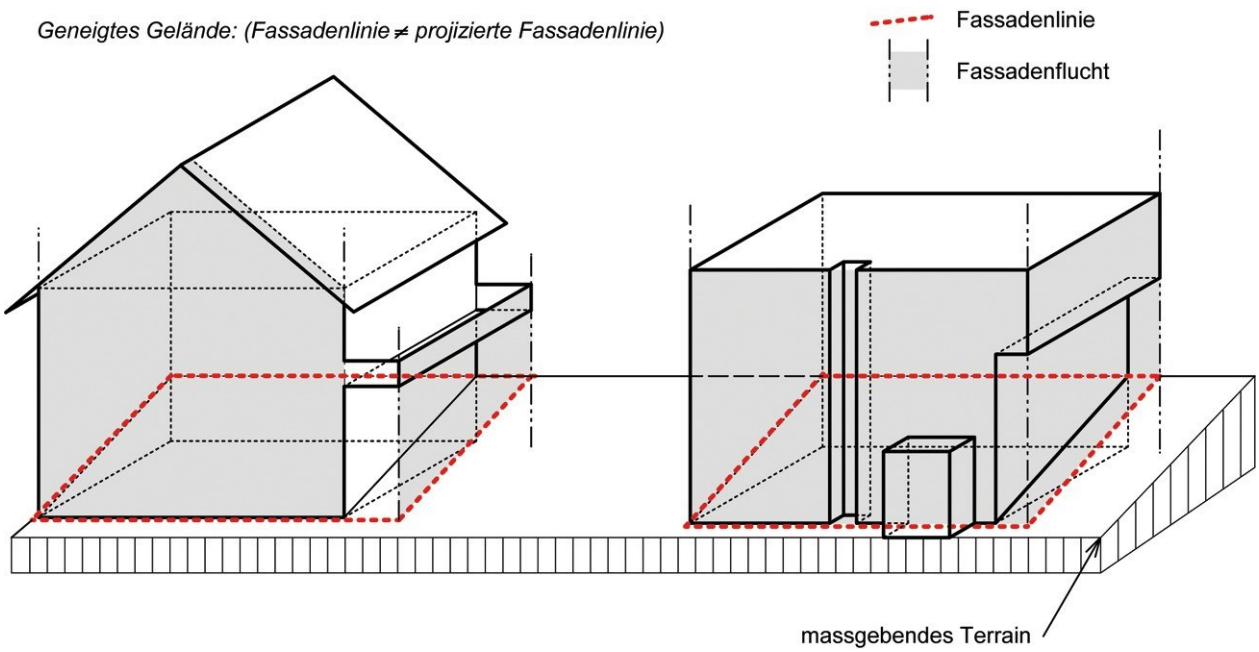
Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)





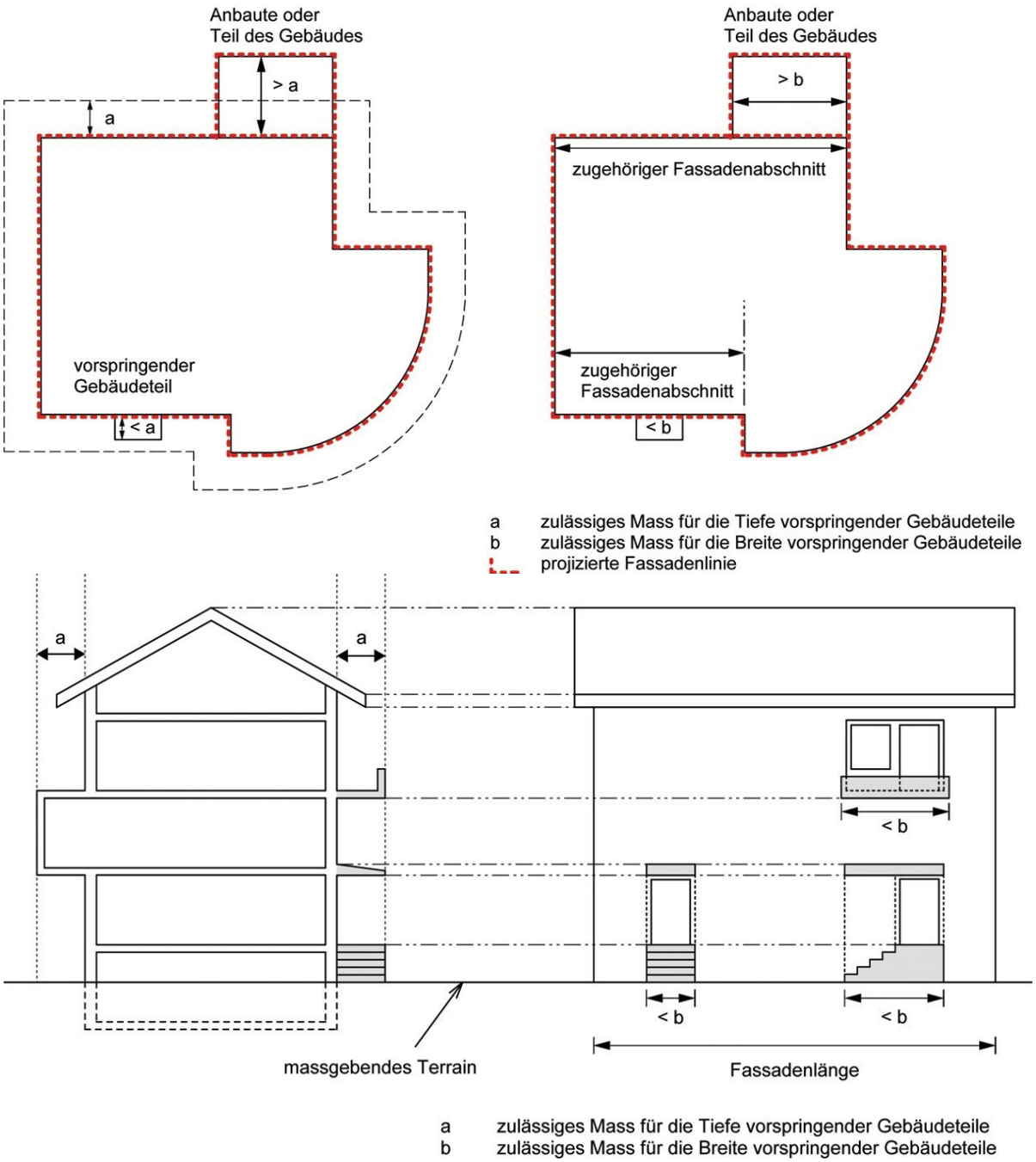
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



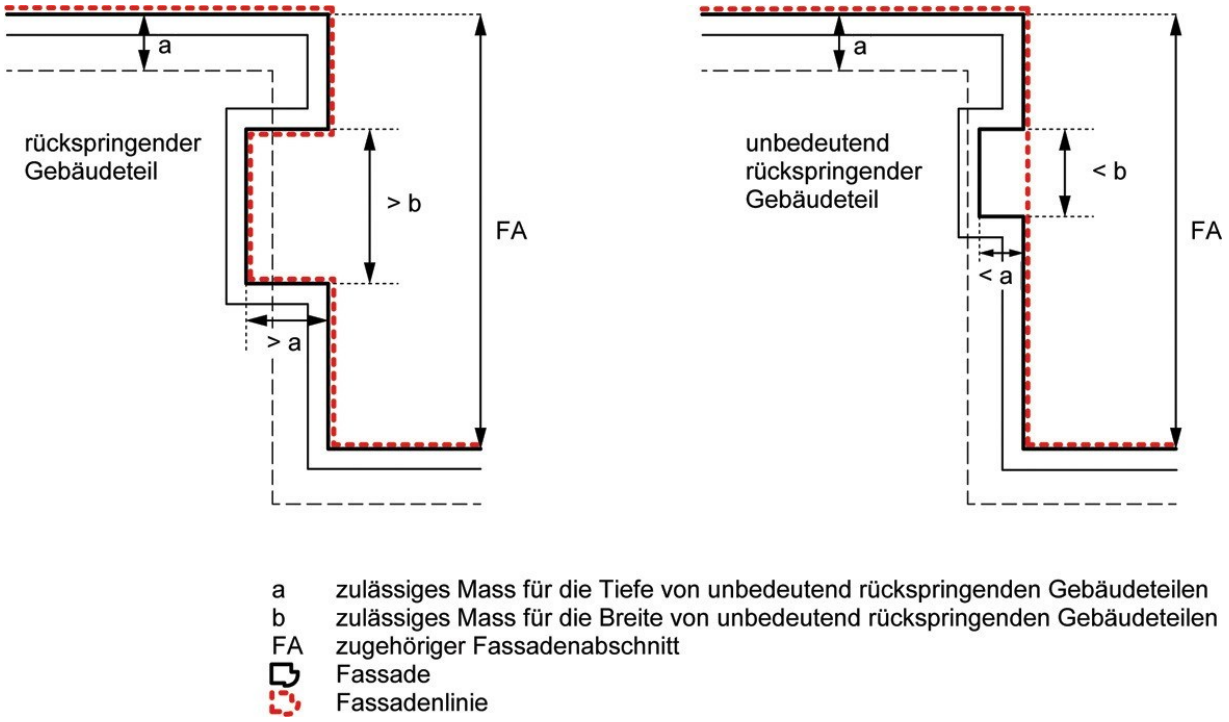
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

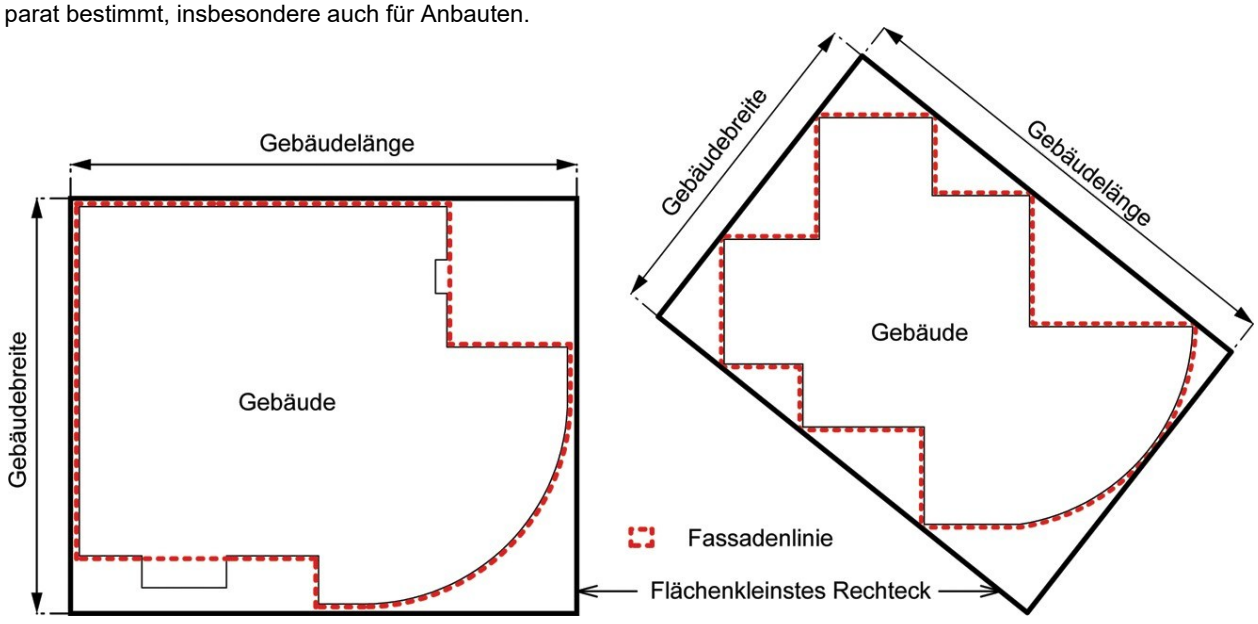
4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

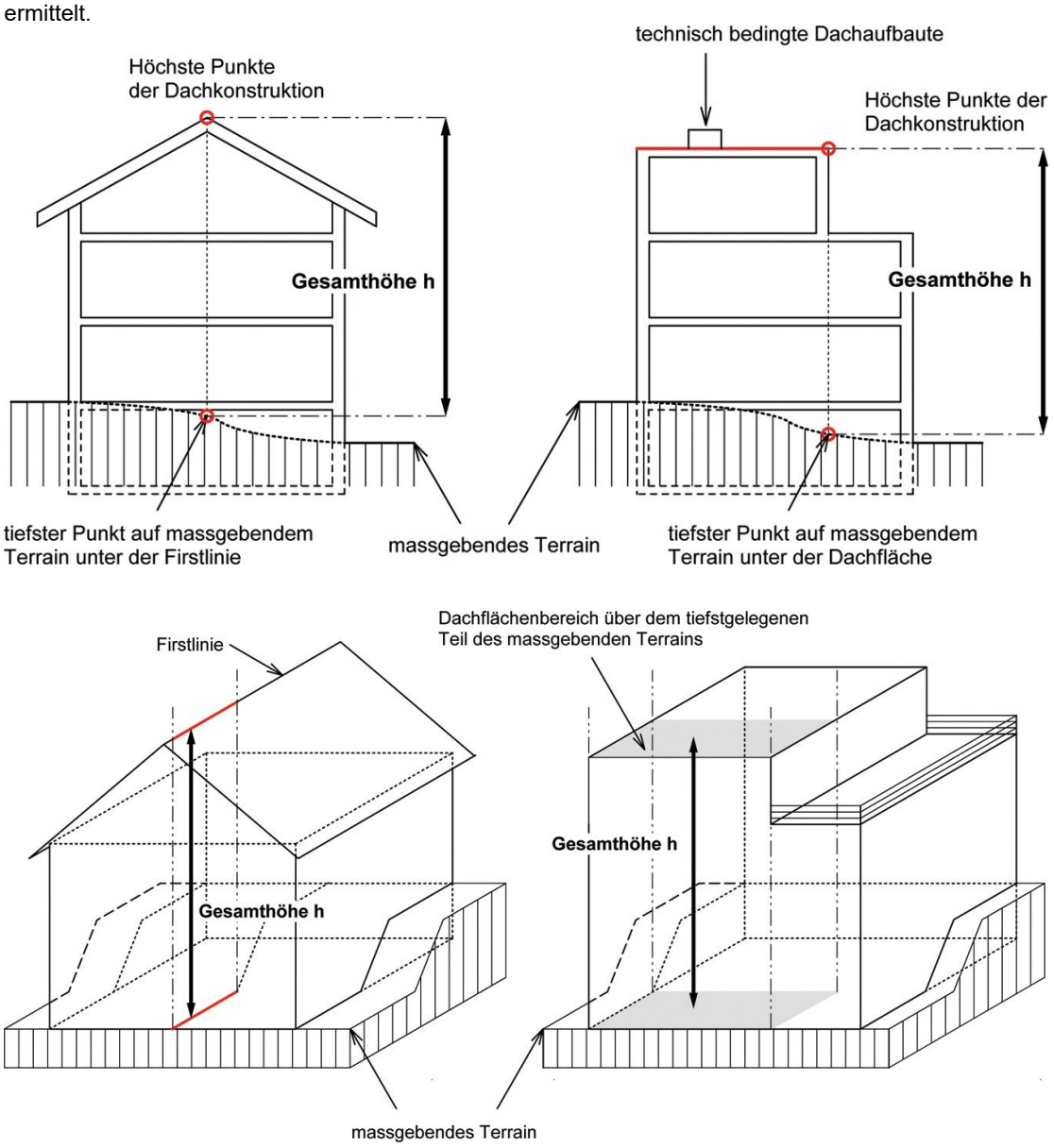
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



Figur 5.1 Gesamthöhe

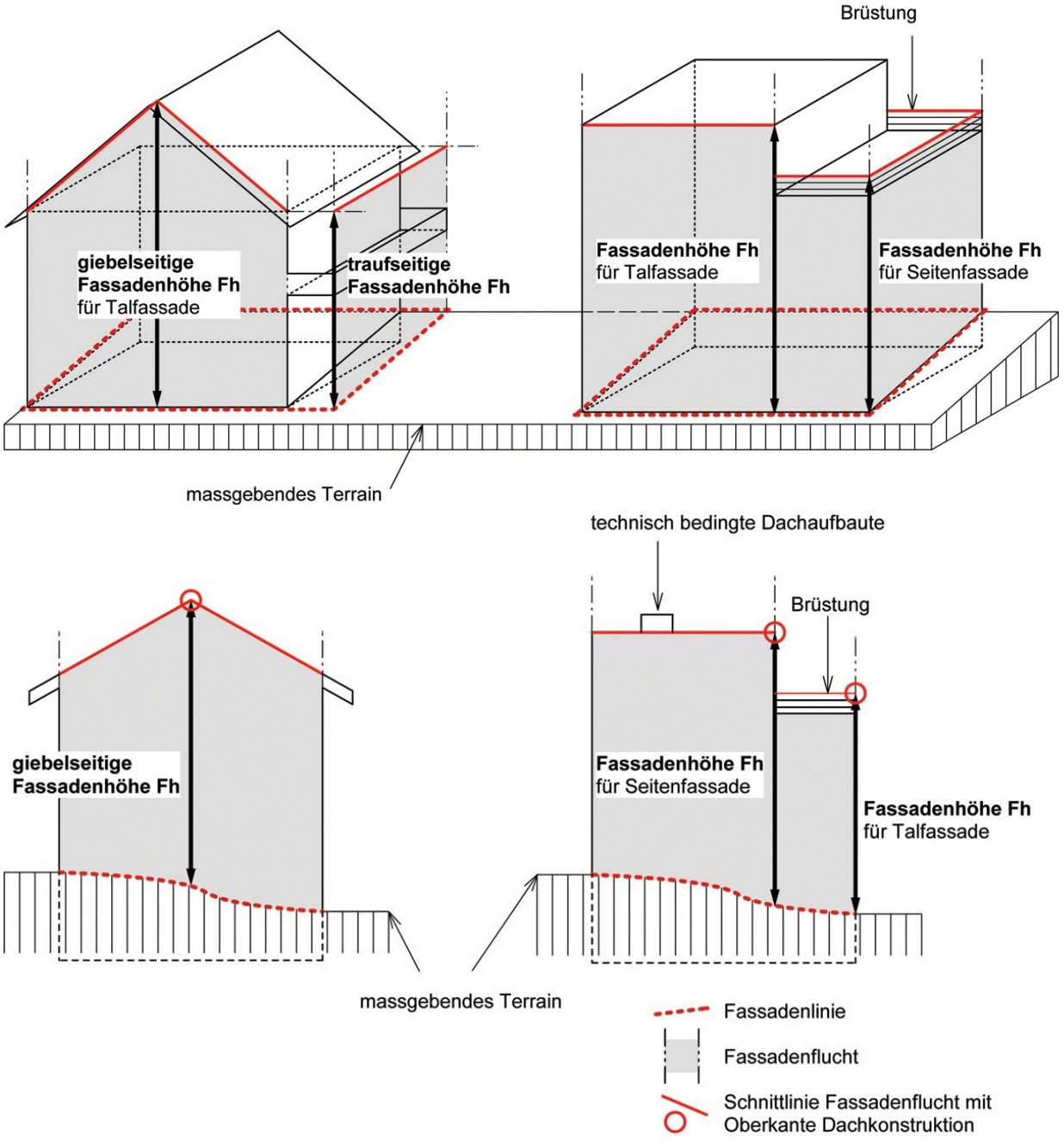
5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

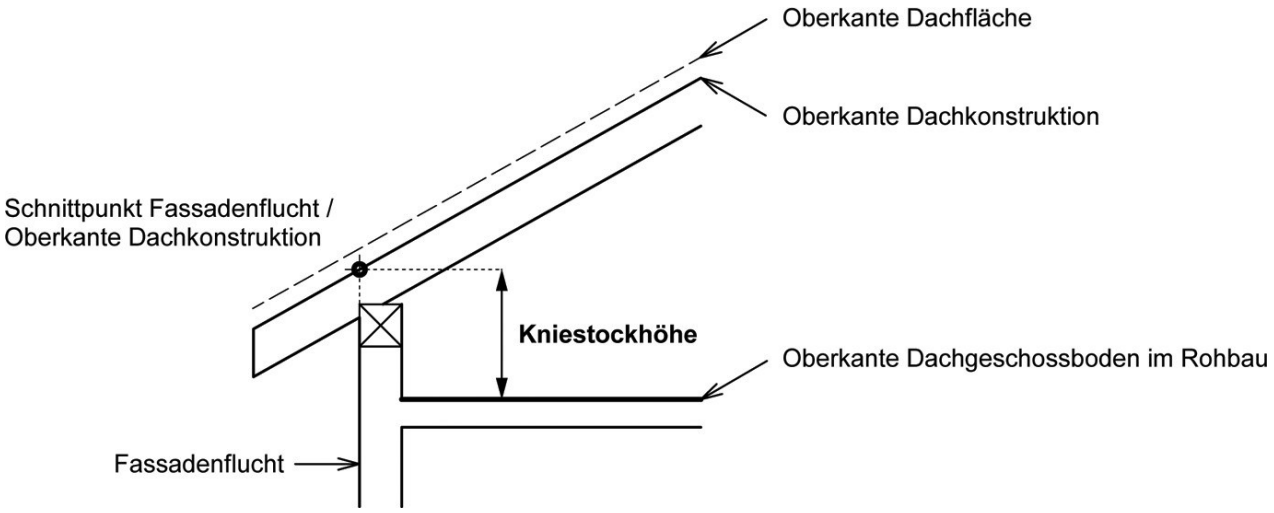
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



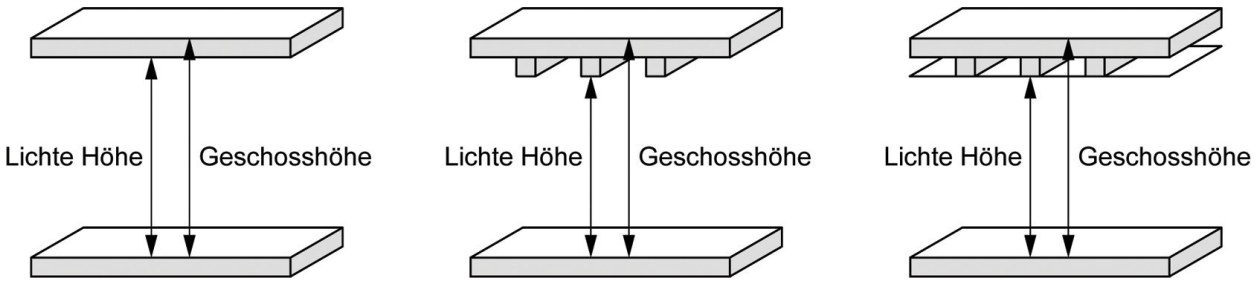
Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



Figur 5.4 Lichte Höhe

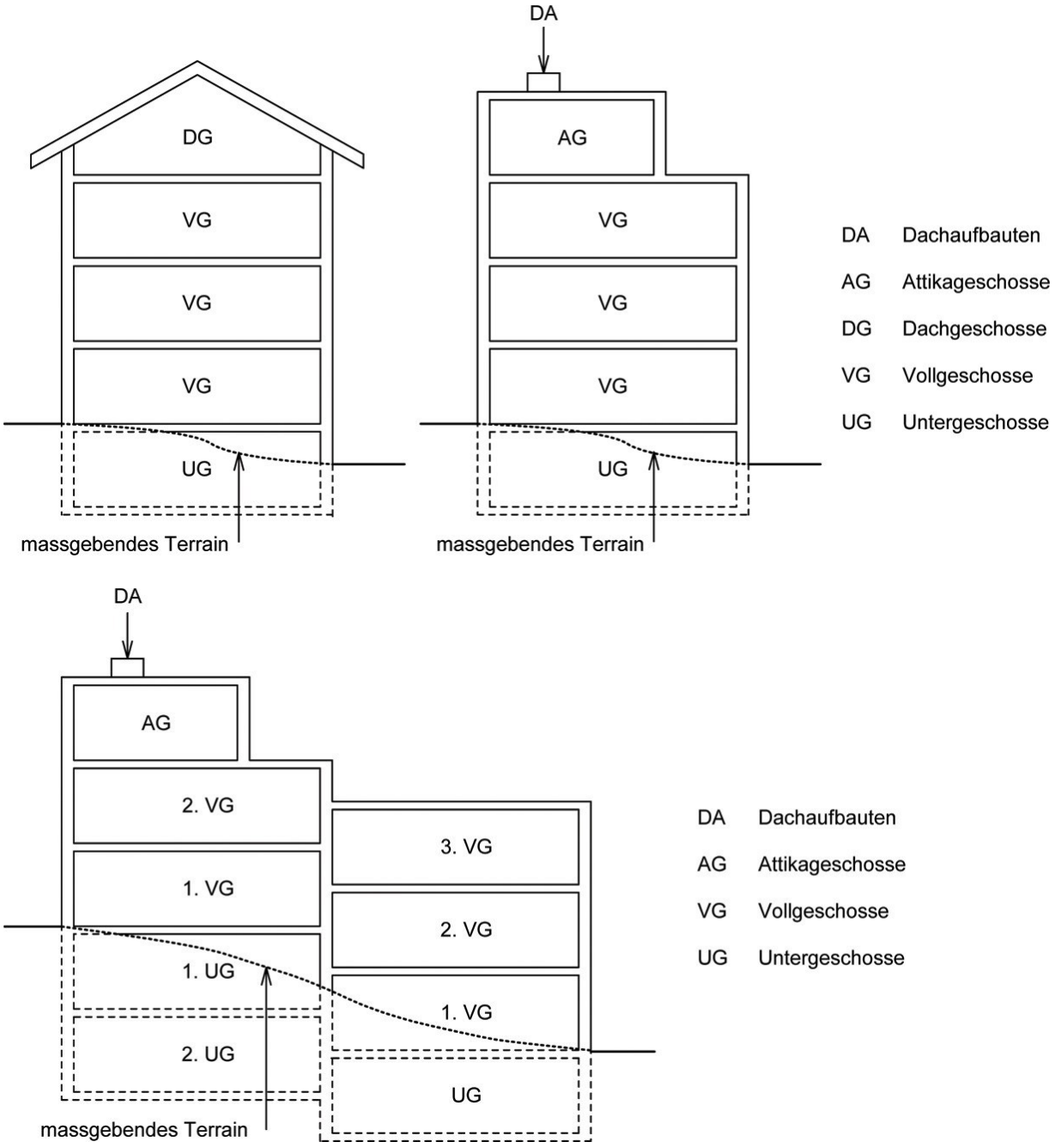
6. GESCHOSSE

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

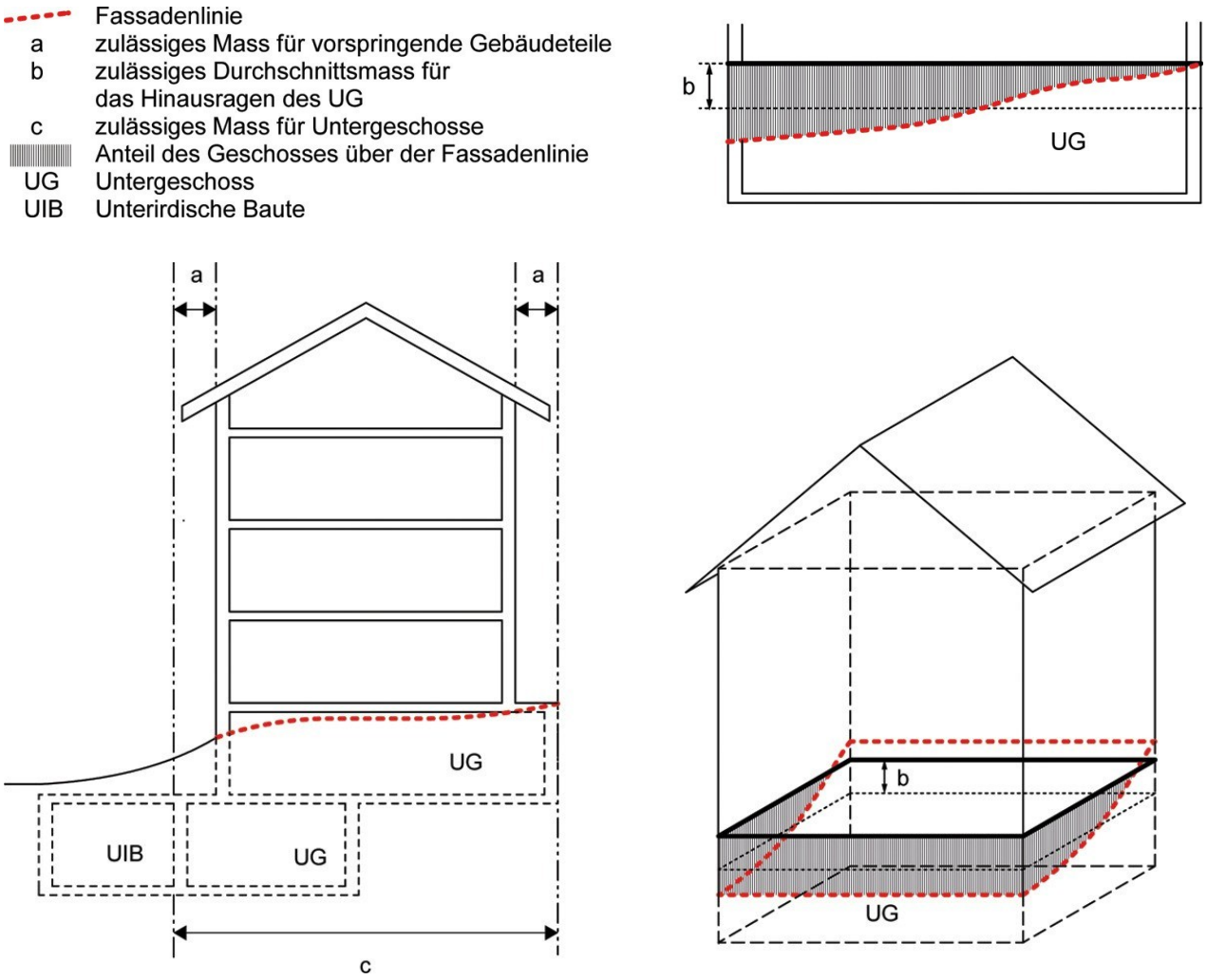


Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.



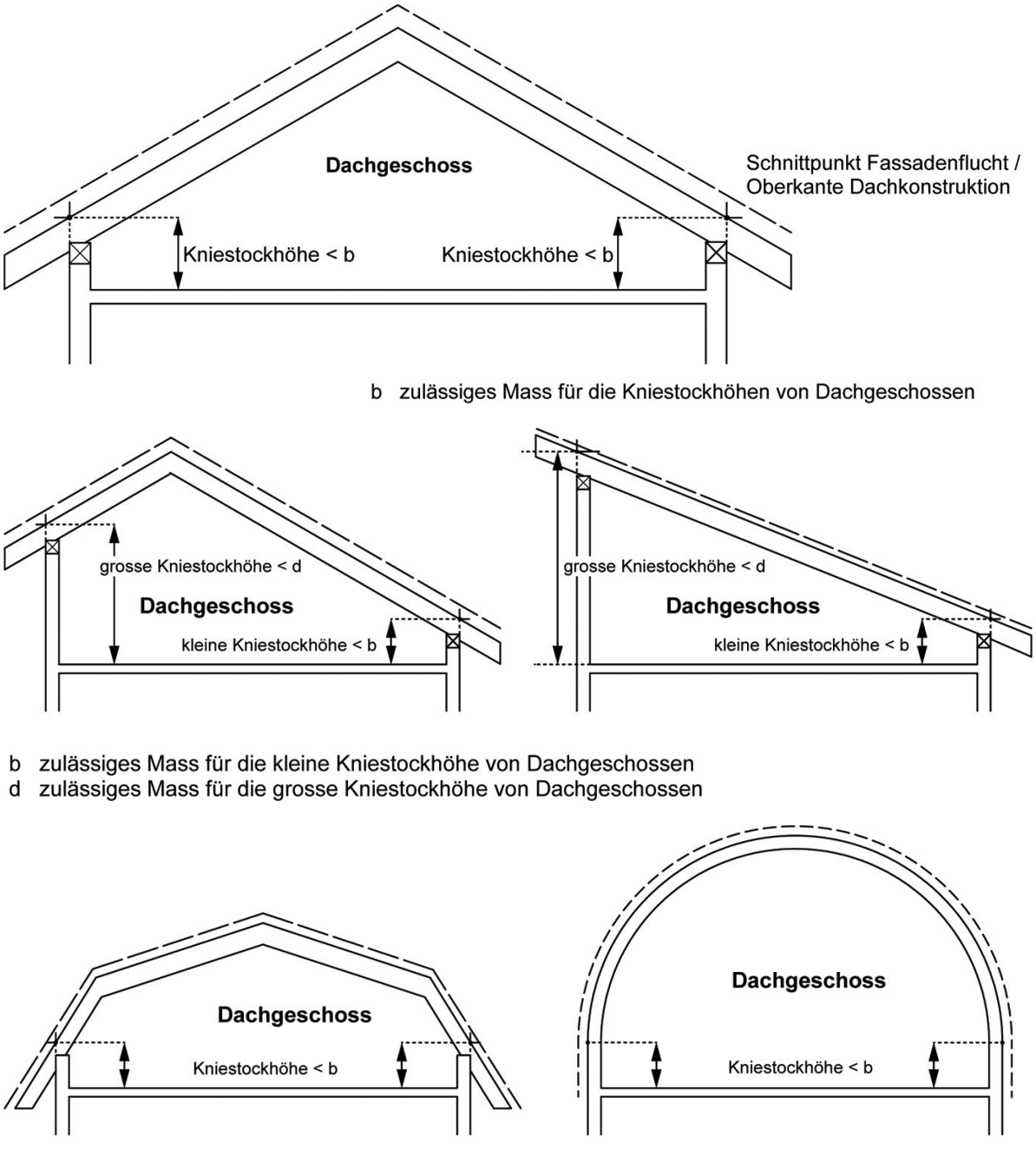
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhenbezeichnet werden.

Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.



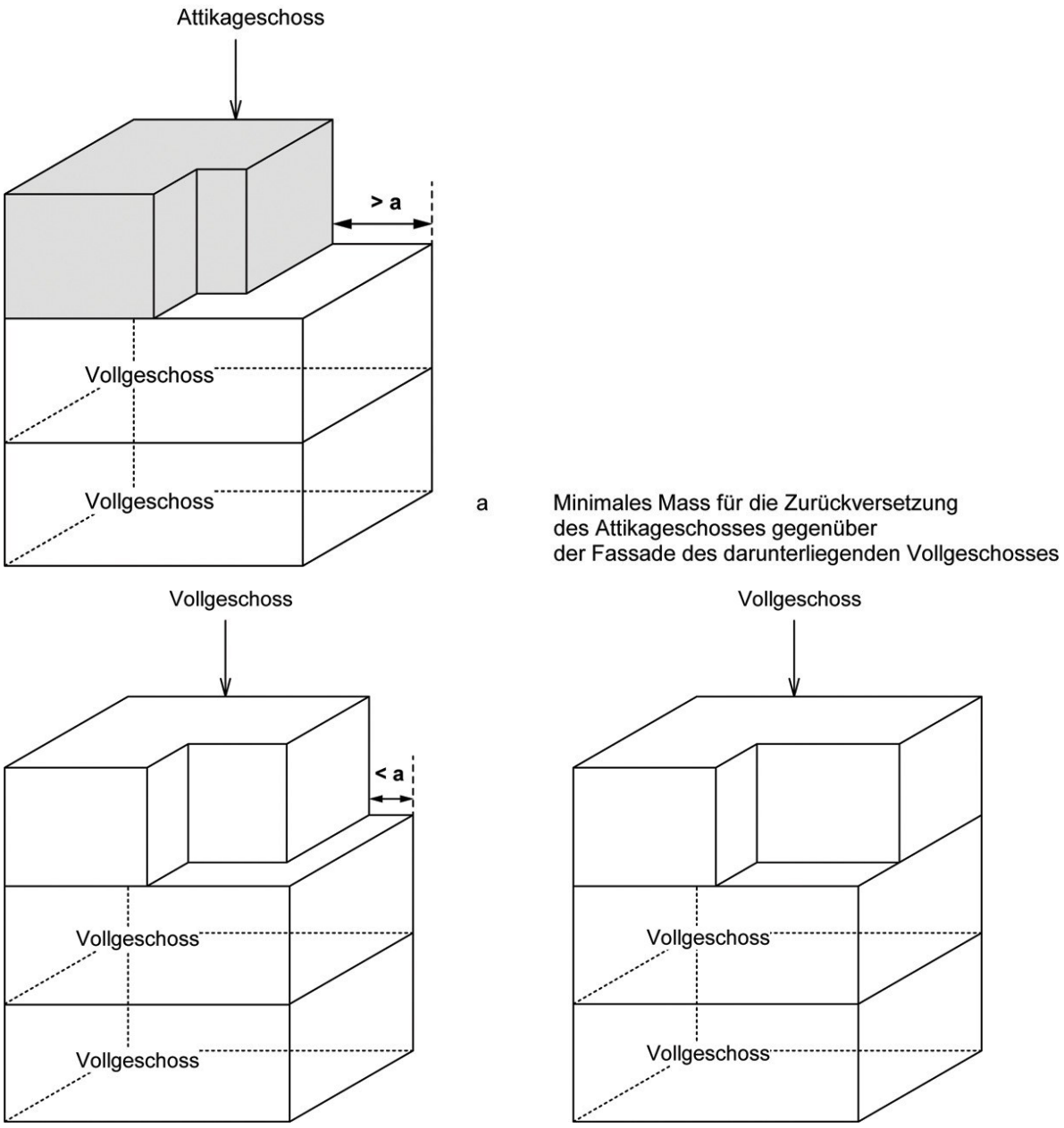
Figur 6.3 Dachgeschosse

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



Figur 6.4 Attikageschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

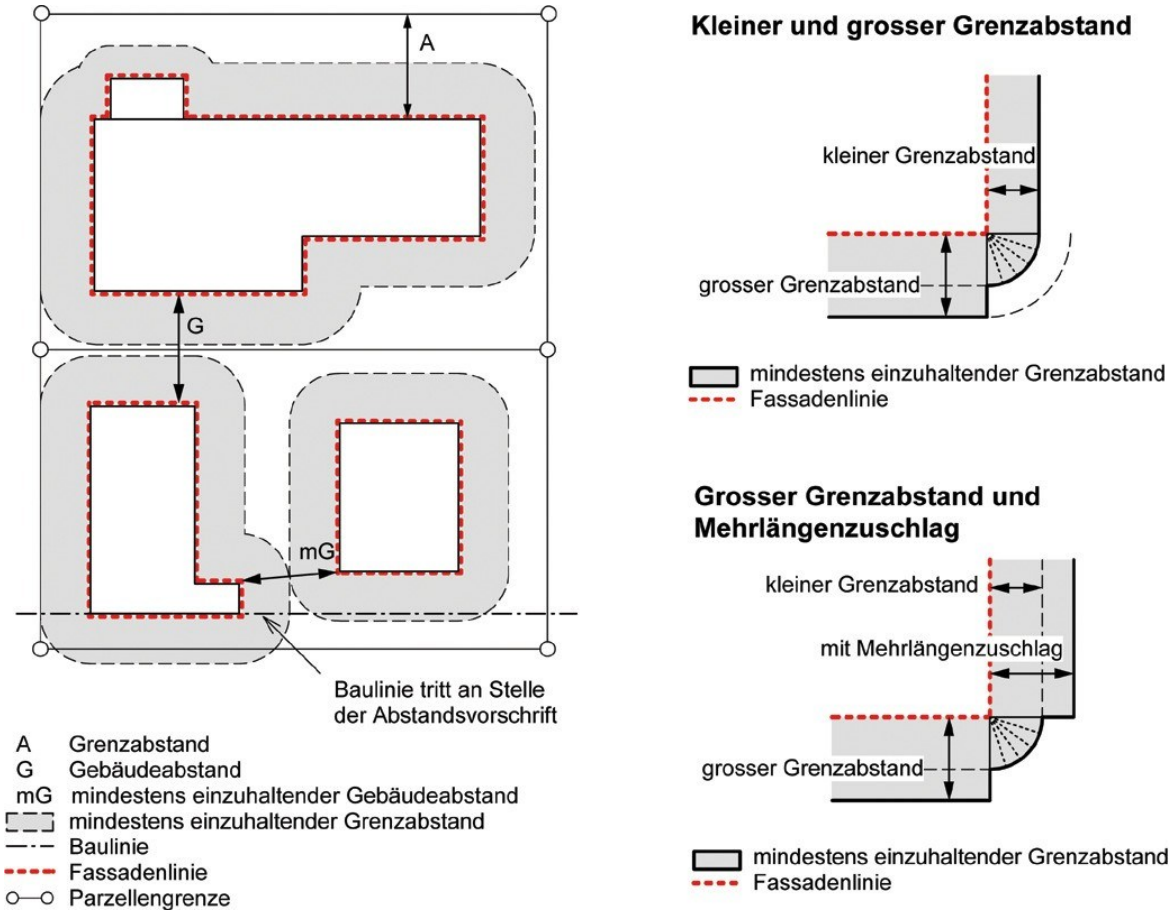
7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

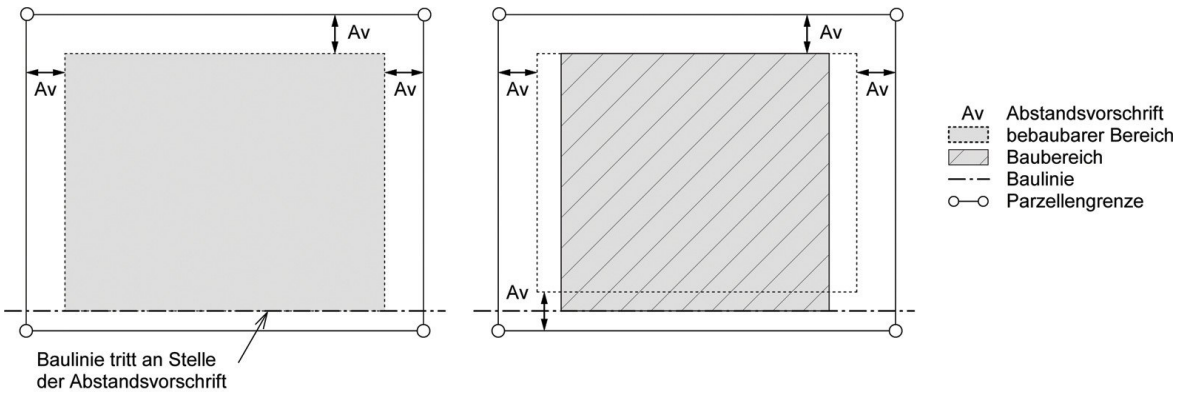


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

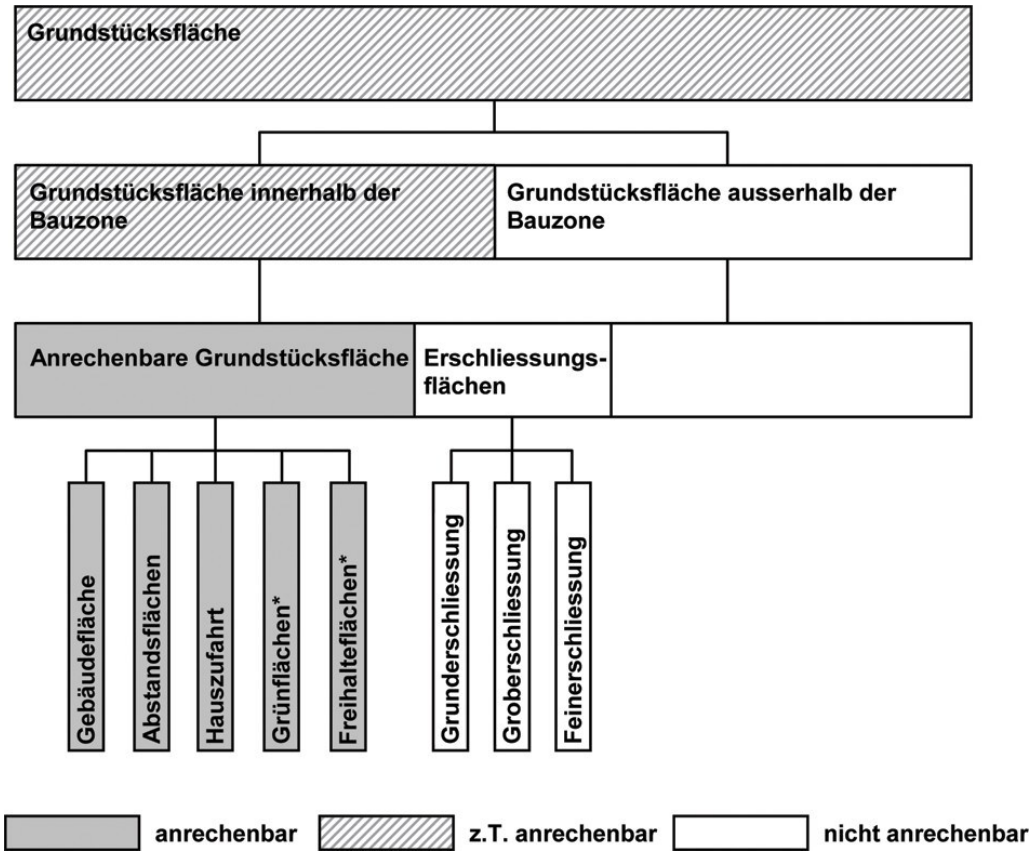
8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

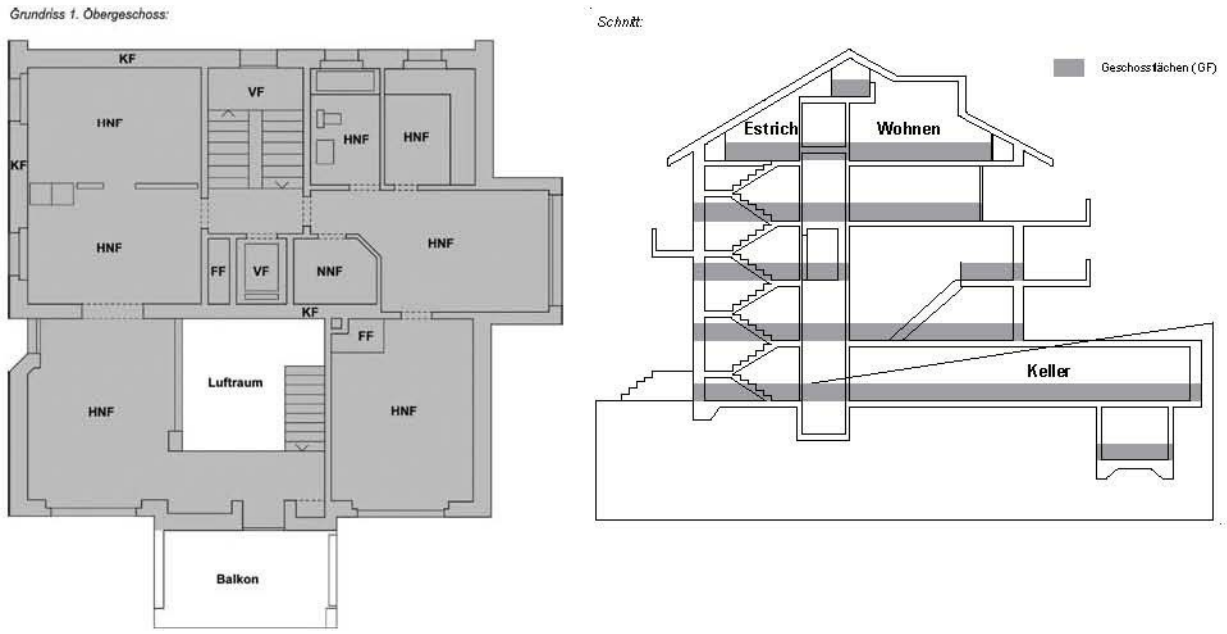
- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt-

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnützungsziffer ***(Vorbehalt Anwendung von Art. 37a KRVO).***

Die Geschossflächenkomponenten sind in Norm SIA 416 definiert (vgl. C).



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

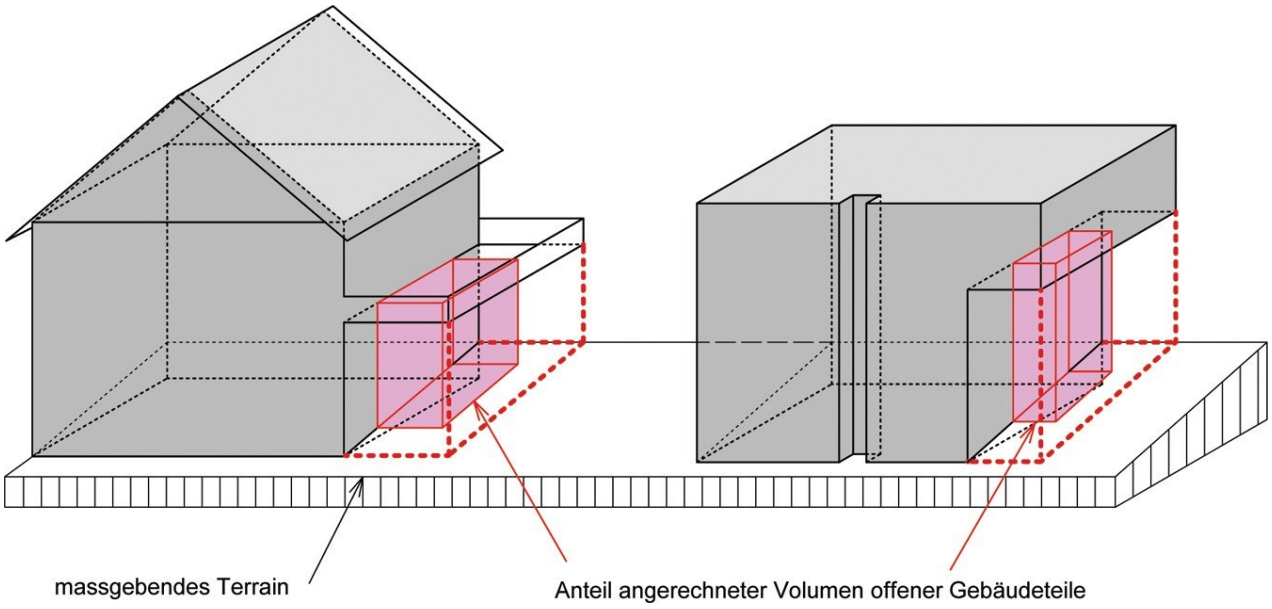
Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

Die Baumassenziffer BMZ wird als Mass für die Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.

Die BMZ wird primär für Industrie- und Gewerbe- bzw. Arbeitszonen verwendet, kann aber auch für gemischte und Wohnzonen eingesetzt werden.



Figur 8.3 Baumassenziffer

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

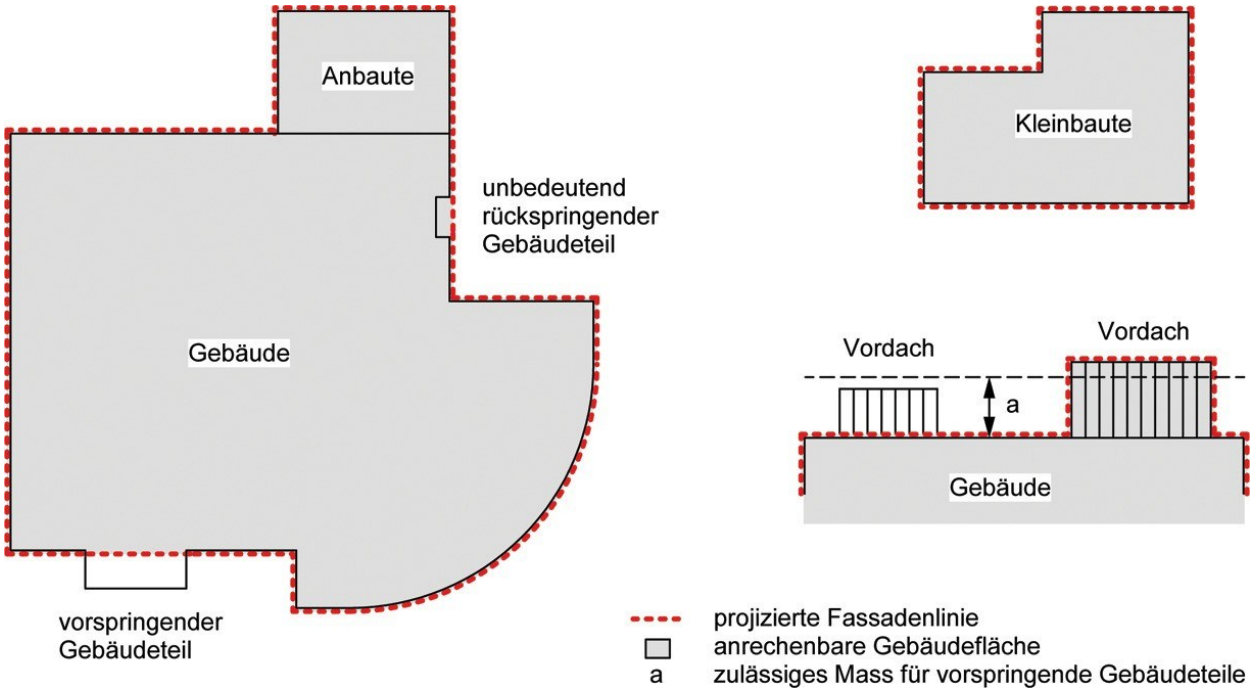
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizieren Fassadenlinie einzuführen.

B KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)

8.5 Ausnützungsziffer (Art. 37a KRVO)

Hinweis: Die Ausnützungsziffer, als zulässige Nutzungsziffer gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung Graubündens, ist nicht Bestandteil der IVHB!

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

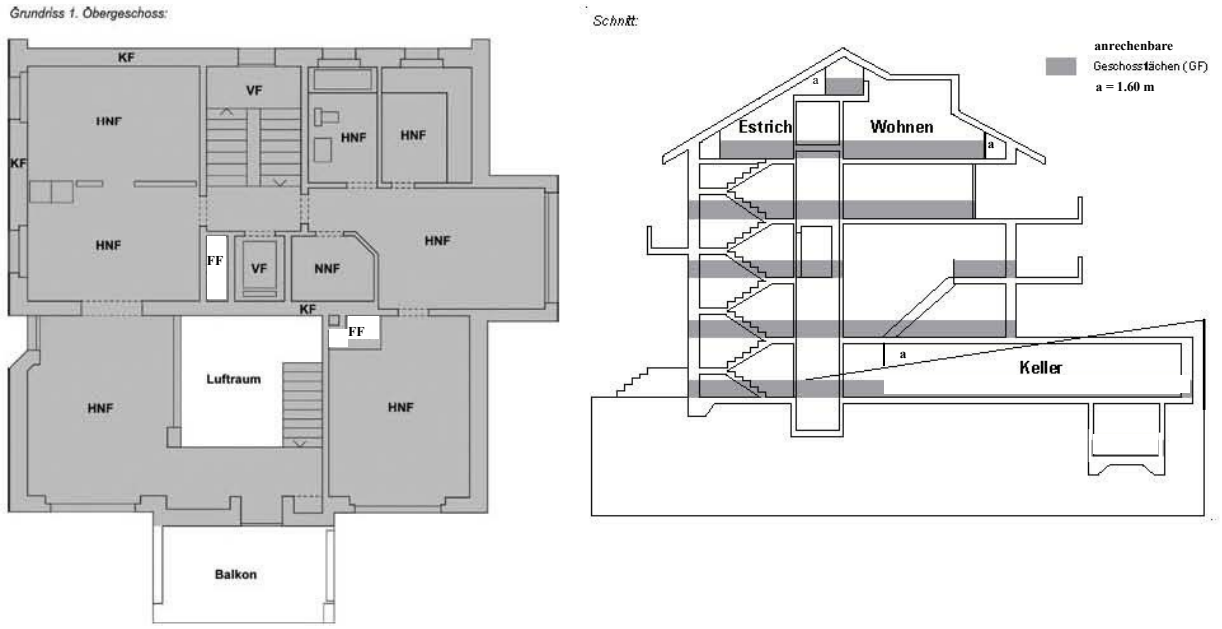
1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrichträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 *(siehe Anhang)*.

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



Figur 8.5: anrechenbare Geschossfläche

C **SIA 416** (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF *Surface de plancher SP*	Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in - Nettogeschossfläche NGF und - Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF *Surface de plancher nette SPN*	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF *Surface utile SU*	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF *Surface utile principale SUP*	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Nebennutzfläche NNF *Surface utile secondaire SUS*	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau
- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrichträume.

Verkehrsfläche VF
Surface de dégagement SD

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF
Surface des installations SI

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie
- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF
Surface de construction SC

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in
- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF
Surface de terrain ST

Das betrachtete Grundstück kann umfassen
- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in
- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF
Surface des abords SA

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.

Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.

Die Umgebungsfläche gliedert sich in
- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.

Anhang II

Partieller Auszug Baugesetz 2013

Bestimmungen, die infolge Rechtsmittelverfahren für einzelne Zonentypen noch Gültigkeit aufweisen (Artikel 18 gemäss Baugesetz 2013)

Wohnzone Art. 18

1. Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt.

2. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.