

Kanton Graubünden  
**Gemeinde Surses**

# Baugesetz

## Salouf

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 1993  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1257 vom 17. Mai 1994

Letzte Änderung:  
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24 Juni 2024  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 130 vom 24. Februar 2026

# INHALTSVERZEICHNIS

## I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Geltungsbereich und Zweck
- Art. 2 Baubehörde
- Art. 3 Baukommission
- Art. 4 Ausnahmegewilligung

## II PLANUNG

- Art. 5 Planungsmittel
- Art. 6 Gemeinderichtplan
- Art. 7 Zonenplan
- Art. 8 Genereller Gestaltungsplan
- Art. 9 Genereller Erschliessungsplan
- Art. 10 Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien
- Art. 11 Verfahren

## III ERSCHLIESSUNG

- Art. 12 Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen
- Art. 13 Finanzierung der Erschliessungsanlagen
- Art. 14 Beitrags- und Gebührenordnung
- Art. 15 Baureife

## IV ZONENVORSCHRIFTEN

### 1. Allgemeines

- Art. 16 Hauptwohnungsanteile

### 2. Zonen der Grundnutzung

- Art. 17 Dorfzone
- Art. 18 Dorferweiterungszone
- Art. 19 Ferienhauszone
- Art. 20 Gewerbezone
- Art. 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 22 Erhaltungszone
- Art. 23 Parkierungszone
- Art. 24 Landwirtschaftszone
- Art. 25 Forstwirtschaftszone
- Art. 26 Uebrigtes Gemeindegebiet

### 3. Zonen der überlagerten Nutzung

- Art. 27 Grundwasser- und Quellschutzzone
- Art. 28 Gefahrenzonen
- Art. 29 Landschaftsschutzzone
- Art. 30 Naturschutzzone
- Art. 31 Wald- und Wildschonzone
- Art. 32 Archäologiezone
- Art. 33 Wintersportzone
- Art. 34 Kiesabbauzone

### 4. Zonenschema

- Art. 35 Zonenschema

## V BAUVORSCHRIFTEN

- Art. 36 Ausnützungsziffer
- Art. 37 Grenz- und Gebäudeabstand
- Art. 38 Näherbaurecht
- Art. 39 Grenzbaurecht
- Art. 40 Strassen-, Gewässer- und Waldabstand
- Art. 41 Gebäudelänge
- Art. 42 Gebäude- und Firsthöhe

## VI ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

- Art. 43 Gestaltung und Einordnung
- Art. 44 Dachvorschriften
- Art. 45 Lagerplätze, Materialentnahmen
- Art. 46 Reklameanlagen, Antennen und Sonnenkollektoren
- Art. 47 Campingplätze und Zeltlager
- Art. 48 Einfriedungen, Stützmauern, Terrainveränderungen

## VII AUSFUEHRUNG UND UNTERHALT DER BAUTEN UND IMMISSIONSSCHUTZ

- Art. 49 Ausführung und Unterhalt
- Art. 50 Dach- und Abwasser, Schnee
- Art. 51 Emissionen
- Art. 52 Bauzeiten
- Art. 53 Ventilation
- Art. 54 Düngereinrichtungen

## VIII OEFFENTLICHER GRUND UND LUFTRAUM, PRIVATBODEN, VERKEHRSANLAGEN

- Art. 55 Benützung des öffentlichen Grundes
- Art. 56 Benützung des öffentlichen Luftraums
- Art. 57 Vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraums
- Art. 58 Beanspruchung des Privatbodens
- Art. 59 Zu- und Ausfahrten
- Art. 60 Verkehrssicherheit
- Art. 61 Parkierung auf privatem Grund

## IX QUARTIERPLANUNG

### 1. Allgemeines

- Art. 62 Zweck und Inhalt

### 2. Gestaltung

- Art. 63 Quartiergestaltungsplan

### 3. Erschliessung

- Art. 64 Quartiererschliessung

### 4. Baulandumlegung

- Art. 65 Baulandumlegung
- Art. 66 Verkehrsflächen
- Art. 67 Real- oder Barersatz
- Art. 68 Bereinigung der beschränkten dinglichen und vorgemerkten persönlichen Rechte

## 5. Verfahren

- Art. 69      Entscheid über die Durchführung des Quartierplans
- Art. 70      Privates Quartierplanverfahren
- Art. 71      Amtliches Quartierplanverfahren
- Art. 72      Auflage der Quartierplanung
- Art. 73      Entscheid
- Art. 74      Wirkung

## 6. Kostentragung

- Art. 75      Kosten der Erschliessung
- Art. 76      Kosten des Verfahrens

## X BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- Art. 77      Bewilligungspflicht
- Art. 78      Baueingabe
- Art. 79      Baugespann
- Art. 80      Planaufgabe, Einsprachen
- Art. 81      Vereinfachtes Verfahren
- Art. 82      Baubescheid
- Art. 83      Revers
- Art. 84      Baubeginn und Baufristen
- Art. 85      Baukontrolle und Bauabnahme, Schnurgerüst
- Art. 86      Vorentscheid

## XI VERANTWORTLICHKEIT

- Art. 87      Verantwortlichkeit
- Art. 88      Widerhandlungen/Busse
- Art. 89      Wiederherstellung
- Art. 90      Rechtsmittel

## XII SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

- Art. 91      Ausführungsbestimmungen und Gebührenordnung
- Art. 92      Inkrafttreten

Anhang zum Baugesetz

Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) erlässt die Gemeinde Salouf nachstehendes

## **B A U G E S E T Z**

### **I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### **Art. 1**

Geltungsbereich und  
Zweck

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Seine Vorschriften sind auf sämtliche Neubauten, inneren und äusseren baulichen Veränderungen sowie auf alle anderen der Bewilligungspflicht unterliegenden baulichen Massnahmen anzuwenden.

Bestehende Bauten, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Das Baugesetz bezweckt die geordnete bauliche Entwicklung, die rationelle und sinnvolle Erschliessung des Baugebietes, die Erhaltung der Interessen der Landwirtschaft sowie die Wahrung der Schönheit der Siedlung und der Landschaft.

#### **Art. 2**

Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften. Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen, insbesondere die Baubewilligungen, und er vertritt die Gemeinde in allen sich ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Die Baubehörde kann fachkundige Berater beiziehen. Die daraus entstehenden Kosten sind den Interessenten zu überbinden.

Die Gemeindeversammlung kann ein Bauamt einsetzen oder mit andern Gemeinden Vereinbarungen über die Führung eines gemeinsamen Bauamtes abschliessen.

#### **Art. 3**

Baukommission

Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch die Baukommission. Die Baukommission stellt dem Gemeindevorstand Antrag und berät den Gemeindevorstand in allen Bauangelegenheiten gemäss den Vorschriften des Baugesetzes und anderer einschlägiger Gesetze und Verordnungen.

Die Baukommission besteht aus drei ständigen Mitgliedern und einem Stellvertreter. Die Mitglieder und der Stellvertreter der Baukommission werden für die Dauer von vier Jahren von der Gemeindeversammlung gewählt.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausnahmebewilligung | <p>Art. 4</p> <p>Der Gemeindevorstand kann unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen Ausnahmen von der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bewilligen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung. Diese können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden, welche aber im Zusammenhang mit der Anwendung dieses Gesetzes stehen müssen und im Grundbuch angemerkt werden können.</p> |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## II PLANUNG

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsmittel    | <p>Art. 5</p> <p>Als Planungsmittel der Gemeinde gelten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemeinderichtplan</li> <li>2. Baugesetz</li> <li>3. Zonenplan</li> <li>4. Genereller Gestaltungsplan</li> <li>5. Genereller Erschliessungsplan</li> <li>6. Bau- und Baugestaltungslinien</li> <li>7. Quartierplan</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gemeinderichtplan | <p>Art. 6</p> <p>Der Gemeinderichtplan legt die Grundzüge der nutzungs- und besiedlungsmässigen Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes als Planungsziel fest.</p> <p>Er wird von der Gemeinde aufgestellt und periodisch angepasst. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen aufgelegt. Während dieser Zeit können beim Gemeindevorstand Anregungen eingereicht werden. Dieser nimmt dazu Stellung.</p> <p>Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.</p>                                                          |
| Zonenplan         | <p>Art. 7<sup>1</sup></p> <p>Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.</p> <p>Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.</p> <p>Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.</p> |

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 1335 vom 8. November 2005

## Genereller Gestaltungsplan

### Art. 8

Der Generelle Gestaltungsplan kann in Ergänzung von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften und Massnahmen über die Erhaltung und Gestaltung einzelner Bauten, Anlagen und Naturobjekte sowie über die Erhaltung und Pflege der Siedlung und der Landschaft enthalten. In ihm können ferner im Interesse des Ortsbildes Baugestaltungslinien gezogen und einzelne Flächen der Freihaltefläche zugewiesen werden. Der Generelle Gestaltungsplan kann als separater Plan erstellt werden oder im Zonenplan integriert sein.

Die im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Bauten bezeichneten Gebäude dürfen weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind. Änderungen der Nutzung und der Gestaltung haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unerlässliche zu beschränken. Die besonderen Vorschriften für die von Bund und Kanton geschützten Baudenkmäler bleiben vorbehalten.

Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen. Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, kann der Bau abgebrochen werden. Der Abbruch ist in der Regel nur zu gestatten, wenn Gewähr für einen Neubau besteht, der die ortsbauliche Bedeutung des abzubrechenden Baus wahrt.

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Freihalteflächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Sie dürfen jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnützungsziffer einbezogen werden.

In dem im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereich für eingeschossige Bauten sind An- und Nebenbauten gemäss Art. 38 Abs. 2 zulässig.<sup>1</sup>

Die bestehenden Feldgehölze und Hecken sind zu erhalten. Sie dürfen, soweit sie nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung und ihrer Pflege zurückgeschnitten, jedoch nicht beseitigt werden. Der Gemeindevorstand kann in begründeten Fällen für kleine Flächen Ausnahmen erteilen.

### Art. 9

## Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung fest. Dazu gehören die bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze sowie die wichtigsten Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgung. Er kann ferner die zur Freihaltung der Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien enthalten.

Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge.

---

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 1335 vom 8. November 2005

#### Art. 10

Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien Mit Baulinien können Strassenräume, Wege und Plätze, Werkanlagen, Waldränder, Gewässerufer, Aussichtslogen und Landschaftsteile vor Verbauung geschützt werden. Ferner können durch Baulinien Nutzungsverlegungen, Freiflächen und Standorte von Gebäuden bestimmt werden.

Der mit einer Baulinie belastete Boden darf oberirdisch und bei Baulinien zum Schutze von Verkehrs- und Versorgungsanlagen auch unterirdisch nicht überbaut werden, bleibt aber im Privateigentum. In besonderen Fällen können Ausnahmen gegen Revers bewilligt werden. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und Vordächer dürfen höchstens 1.5 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind in der Regel nur zulässig, wenn sie mindestens 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.

An Gebäuden im Baulinienbereich dürfen Veränderungen, die über die gewöhnlichen Unterhaltsarbeiten hinausgehen, nur ausnahmsweise bewilligt werden. Der dadurch entstehende Mehrwert ist im Grundbuch anzumerken und wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Zur Erhaltung des Dorfbildes oder zur Schaffung und Sicherung von Strassen- und Gassenräumen und Plätzen können Baugestaltungslinien gezogen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

Die Niveaulinien geben die Höhenlagen der Strassenachsen an. Von ihnen aus wird die Höhenlage der Zufahrten und Eingänge entlang der Strasse bestimmt.

## Verfahren

### Art. 11

Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungs- und Genereller Erschliessungsplan sind öffentlich während 30 Tagen aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich dem Gemeindevorstand einzureichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt seinen Entscheid den Antragstellern schriftlich bekannt. Er verabschiedet die bereinigten Pläne und Bauvorschriften zuhanden der Gemeindeversammlung.

Beschlüsse der Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung der Bauvorschriften, des Zonen-, des Generellen Gestaltungs- und Generellen Erschliessungsplans sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben und treten nach Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Von der Gemeinde beschlossene Pläne oder Bauvorschriften können nur im gleichen Verfahren abgeändert oder ergänzt werden.

Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümer können während dieser Frist beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben. Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung des Plans. Er kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen.

Für die im Generellen Gestaltungs- oder Generellen Erschliessungsplan sowie im Quartierplan festgelegten Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien gilt das Verfahren der entsprechenden Pläne.

## III ERSCHLIESSUNG

### Art. 12

## Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen

Die Gemeinde erstellt und unterhält nach Massgabe der genehmigten Kredite die im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Strassen, Wege und Werkleitungen. Die Anschlussleitungen und die privaten Zufahrten sind durch die Grundeigentümer zu erstellen.

Die vorzeitige Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen durch Private wird von der Gemeinde beaufsichtigt. Auf Verlangen müssen Kostenvoranschläge, Offerten und Abrechnungen dem Gemeindevorstand zur Genehmigung eingereicht werden.

Private Erschliessungsanlagen sind nach den Vorschriften der Gemeinde durch die Privaten zu erstellen. Die Gemeinde bestimmt bei Leitungen den Anschlusspunkt, die Führung und Dimensionierung sowie die Lage des Wassermessers.

Der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen ist Sache der Eigentümer. Auf Antrag der Privaten kann die Gemeinde den Unterhalt einschliesslich der Schneeräumung der privaten Erschliessungsanlagen durchführen lassen. Sie kann auf Antrag auch vorschriftsgemäss erstellte Privatstrassen unentgeltlich zum Unterhalt übernehmen.

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Finanzierung der Erschliessungsanlagen | <p>Art. 13</p> <p>Die Gemeinde erhebt für den direkten oder indirekten Anschluss an die öffentlichen Werkanlagen gemäss dem Gesetz für Erschliessungsbeiträge Anschlussgebühren.</p> <p>Für die Benützung der öffentlichen Werkanlagen erhebt die Gemeinde periodische Benützergebühren. Die Bemessung und Erhebung der Gebühren richtet sich nach dem Gesetz für Erschliessungsbeiträge.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beitrags- und Gebührenordnung          | <p>Art. 14</p> <p>Die Gemeindeversammlung erlässt eine Beitrags- und Gebührenordnung für den Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen.</p> <p>Der Gemeindevorstand kann die Bewilligung für ein Bauvorhaben von der finanziellen Sicherstellung, der der Gemeinde zu leistenden Beiträge und Anschlussgebühren, abhängig machen. Er kann den Bauherrn für die Sicherstellung des von ihm zu tragenden Anteils an den allgemeinen Erschliessungskosten verpflichten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Baureife                               | <p>Art. 15</p> <p>Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.</p> <p>Ein Grundstück gilt als baureif, wenn die siedlungsgebundene Ausrüstung vorliegt, das heisst wenn</p> <p>a) es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonen-gemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allfällig durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird</p> <p>und</p> <p>b) alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden, der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benützung dieser Anlagen besitzt und der Anschluss ohne besonderen Aufwand möglich ist.</p> |

## IV ZONENVORSCHRIFTEN

### 1. Allgemeines

#### Art. 16

##### Hauptwohnungs- anteile

Werden neue Wohnungen erstellt oder bestehende wesentlich umgebaut oder erweitert, dürfen die im Zonenplan festgelegten Anteile ausschliesslich als Hauptwohnungen genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche nur als Hauptwohnung zu nutzen.

Als Hauptwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.

Hauptwohnungsanteile werden in Prozenten der Bruttogeschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen erstellt wird.

Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Hauptwohnungen gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

### 2. Zonen der Grundnutzung

#### Art. 17

##### Dorfzone

Die Dorfzone ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen. Mässig störendes Kleingewerbe sowie landwirtschaftliche Bauten sind zulässig. Alle An-, Um- und Neubauten haben in Gestaltung (Materialwahl, Baukörper, Farbe) auf die überlieferte Bauweise des Dorfes Rücksicht zu nehmen, insbesondere in der Umgebung architektonisch wertvoller Gebäude.

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen 3 Jahren im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge, Gebäude- und Firsthöhe und Dachneigung wieder aufgebaut werden, wobei die Zweckänderung zulässig ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien. Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch in einem von der Gemeinde zu genehmigenden Plan festzuhalten.

Der Gemeindevorstand kann ergänzende Gestaltungsvorschriften oder für Teilgebiete der Dorfzone einen Quartier- oder Quartiergestaltungsplan erlassen.

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Art. 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dorferweiterungszone                    | Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten und mässig störendes Kleingewerbe bestimmt. Neubauten sowie An- und Nebenbauten haben in Gestaltung (Materialwahl, Baukörper, Farbe) auf die überlieferte Bauweise des Dorfes Rücksicht zu nehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                         | Art. 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ferienhauszone                          | Die Ferienhauszonen A und B sind für Wohnbauten bestimmt. In der Ferienhauszone C dürfen ausschliesslich gastgewerbliche Betriebe erstellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                         | Art. 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gewerbezone                             | Die Gewerbezone ist für Gewerbebauten bestimmt. Wohnbauten sind nur für das Betriebspersonal oder für den Betriebsinhaber zulässig, deren dauernde Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                         | Art. 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | <p>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.<sup>1</sup></p> <p>Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber 2.50 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Die im Zonenplan besonders bezeichnete Zone für öffentliche Anlagen ist für Sport- und Erholungsanlagen samt dazugehörigen Bauten sowie Parkieranlagen bestimmt.</p> <p>Innerhalb der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Gneida dürfen Inertstoffe gesammelt und sortiert werden. Diesem Nutzungszweck entsprechend dürfen auch Bauten und Anlagen wie Sortier- und Kiesaufbereitungsanlagen erstellt werden.<sup>1</sup></p> |
|                                         | Art. 22 <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Erhaltungszone                          | <p>Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung von Baugruppen mit landschaftlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Bausubstanz.</p> <p>Neubauten, Erweiterung sowie Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten sind nicht zulässig. Werden erneuerungsbedürftige Bauten auf Aufforderung der Baubehörde nicht innert 2 Jahren saniert, kann diese die Instandstellung oder den Abbruch verfügen. Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nach, lässt die Baubehörde die angeordneten Massnahmen auf Kosten des Eigentümers ausführen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 1335 vom 8. November 2005

<sup>2</sup> Genehmigt durch RB Nr. 581 vom 19. März 1996

In der Erhaltungszone können bestehende Gebäude, welche nachweislich landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden und im Generellen Gestaltungsplan nicht besonders bezeichnet sind, zu Wohnzwecken umgebaut werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Behandlung des Baugesuches bestimmungsgemäss nutzbar sind. Die Gebäude dürfen durch den Umbau weder in der Form noch im Volumen verändert werden. Bei sämtlichen baulichen Massnahmen ist die wertvolle originale Bausubstanz zu erhalten. Neue Bauteile haben in Bezug auf Form, Konstruktion, Material und Farbe der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges muss auch nach dem Umbau gewährleistet sein. Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen und Abzäunungen mit Ausnahme von Stoppzäunen sind nicht zulässig.

Verkehrs- und Versorgungsanlagen dürfen nur nach den Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes und der von der Baubehörde genehmigten generellen Projekte erstellt werden. Insbesondere sind die Trinkwasserversorgung, die Abwasserbeseitigung sowie ein ausreichender Löschschutz sicherzustellen. Das Trink- und Nutzwasser darf nicht in die Gebäude eingeführt werden. Für die Abwasser- und Fäkalienbeseitigung ist ein dichter, abflussloser Kasten (min. Inhalt 3000 lt./Hütte) zu erstellen. Fahrzeuge sind grundsätzlich auf den im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Parkplätzen abzustellen. Vorbehalten bleiben die Anordnungen von Art. 61 des Baugesetzes. Der Abfall ist von den Bewohnern in den im Dorf Salouf bereitgestellten Behältern zu deponieren. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der Gemeinde und des Kehrrechtzweckverbandes. Der Gemeinde dürfen aus dem Umbau und der späteren Benützung der Bauten keine Infrastrukturkosten erwachsen.

Sonnenenergieanlagen sind zulässig, sofern sie sinnvoll und möglichst unauffällig im Gebäude integriert werden können. Sonnenkollektoren dürfen pro Wohnhütte eine max. Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> aufweisen und dürfen keine helle Oberfläche aufweisen. Sie sind bewilligungspflichtig. Bei bestehenden Sonnenenergieanlagen mit störender Wirkung kann die Baubehörde gestalterische Anordnungen verfügen.

Für die im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile gelten folgende Bestimmungen:

- a. Für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Gebäude dürfen in ihrem Zweck nicht verändert werden.
- b. Gebäude mit anzupassender Gestaltung der Fassade, der Fassadenöffnungen oder der Dachgestaltung sind im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen Umbaus an die herkömmliche Bauweise anzupassen. Nähere Angaben über die zu sanierenden Gebäudeteile sind im Gebäudeinventar enthalten.
- c. Störende Gebäudeteile sind zu entfernen.

Dächer dürfen ausschliesslich mit grauen bis dunkelgrauen Zementfaserschieferplatten eingedeckt werden. Bei bestehenden Dacheindeckungen mit störender Wirkung kann die Baubehörde gestalterische Anordnungen verfügen.

Das Gebäudeinventar mit gestalterischen Hinweisen und Empfehlungen bildet die Grundlage für den Erlass von Gestaltungsvorschriften. Es steht den Grundeigentümern als Projektierungshilfe und der Baubehörde als Beurteilungshilfe zur Verfügung.

Die Baubehörde kann Umbauprojekte einem fachkundigen Berater zur Beurteilung unterbreiten. Aufgrund seines Gutachtens kann die Baubehörde Projektänderungen verfügen. Die Kosten der Bauberatung gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkierungszone          | <p>Art. 23</p> <p>Die Parkierungszone umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Parkierungsflächen im ganzen Gemeindegebiet. Für Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Abstandsvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Landwirtschaftszone      | <p>Art. 24</p> <p>Die Landwirtschaftszone umfasst das für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete sowie das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzende und für diese Zwecke zu erhaltende Land.</p> <p>Es dürfen nur Bauten erstellt werden, welche für diesen Zweck erforderlich sind. Bodenunabhängige Betriebe sind in der Landwirtschaftszone nicht gestattet. Im übrigen finden Abs. 3 und 4 von Art. 26 ebenfalls Anwendung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Forstwirtschaftszone     | <p>Art. 25</p> <p>Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Forstgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete.</p> <p>In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten bewilligt werden, die der Forstwirtschaft dienen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Uebrigtes Gemeindegebiet | <p>Art. 26</p> <p>Das übrige Gemeindegebiet umfasst die öffentlichen Gewässer, das nicht kulturfähige Land sowie Flächen, die noch keiner Nutzungszone zugewiesen sind.</p> <p>Es dürfen nur standortgebundene Bauten im Sinne des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzes erstellt werden. Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig.</p> <p>Die Erneuerung, teilweise Aenderung und der Wiederaufbau nicht standortgebundener Bauten sind im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften gestattet.</p> <p>Der Gemeinde dürfen durch die Zulassung von Bauvorhaben im übrigen Gemeindegebiet keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.</p> |

### 3. Zonen der überlagerten Nutzung

#### Art. 27

##### Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung.

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

Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbe-schränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutz-zonenplänen und den zugehörigen Reglementen. Bis zu ihrer Rechts-gültigkeit werden in den Grundwasser- und Quellschutz-zonen weder Bauten und Anlagen noch Materialentnahmen, Materialablagerungen oder Deponien bewilligt. In der unmittelbaren Umgebung von Grund-wasser- und Quelfassungen (Umkreis von 20 m) ist der Weidgang verboten. Ausserdem sind nur Gründüngungen gestattet.

#### Art. 28

##### Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, wo mit Naturgewalten wie Lawinen, Hochwasser, Rufen, Steinschlägen und Rutschungen zu rechnen ist, die Leben oder Sachwerte gefährden können.

In der Gefahrenzone hoher Gefahr dürfen keine Bauwerke irgendwel-cher Art erstellt werden, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hiezu eignen.

In der Gefahrenzone geringer Gefahr verfügt die Baubehörde bei der Erteilung von Baubewilligungen die in den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

#### Art. 29

##### Landschafts- schutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihal-tung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern mit einem Bauverbot belegt sind.

Die Erstellung von Hochbauten und wesentliche Terrainveränderun-gen sind untersagt. Bestehende Bauten dürfen erneuert und im Rah-men der Bestimmungen der Grundnutzung angemessen erweitert werden.

#### Art. 30

##### Naturschutzzone

Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und die Pflege natur-kundlich interessanter Landschaftsteile, den Schutz bedrohter Pflanzen und Tiere sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist untersagt. Verboten ist ferner die Beseitigung und jegliche Beeinträchtigung des Schutzgegenstandes. Alle Eingriffe sind bewilligungspflichtig.

Der Gemeindevorstand kann weitergehende, auf den Schutzzweck ausgerichtete Bestimmungen und die Regelung von Beiträgen durch Vereinbarungen mit dem Eigentümer oder Bewirtschafter ordnen.

#### Art. 31

##### Wald- und Wildschonzone

Die Wald- und Wildschonzone umfasst Flächen, in denen das Gleichgewicht von Fauna und Flora durch bauliche Eingriffe oder menschliches Verhalten beeinträchtigt werden kann.

Zum Schutze von Fauna und Flora kann der Gemeindevorstand unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Bedürfnisse Beschränkungen und Verbote bezüglich Nutzung, baulichen Massnahmen, Befahren und Betreten verfügen. Für begrenzte Flächen können Abschränkungen angebracht werden.

Verbote sind unter Hinweis auf die Strafbestimmungen des Baugesetzes öffentlich bekanntzugeben und im Gelände angemessen zu markieren.

#### Art. 32

##### Archäologiezone

Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde zu erwarten sind.

Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Der Gemeindevorstand entscheidet nach der Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

#### Art. 33

##### Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportortes es als wünschbar erscheinen lassen.

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a) Jedermann steht zur Ausübung des Skisportes der freie Zutritt offen;
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen;
- c) Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden und sind von den interessierten Unternehmungen in der Zeit vom 1. November bis zum 30. April zu beseitigen bzw. wieder instandzustellen;
- d) Die Gemeinde ist ermächtigt, das zur Ausübung des Wintersportes notwendige Gelände durch Verträge zu sichern;
- e) Die Gemeindeversammlung erlässt bei Bedarf ein Reglement, in dem die Kostenfeststellung und Entschädigungen festgelegt werden.

- f) Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen Baubewilligung ist es innerhalb der Wintersportzone zulässig, Skipisten selbst zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Bauten und Anlagen sind in der Regel unterirdisch anzulegen. Die Beschneieung darfn ur bei gefrorenem Boden erfolgen.<sup>1</sup>

Art. 34<sup>2</sup>

Kiesabbauzone

Die Kiesabbauzone umfasst die für die Ausbeutung, Lagerung sowie Aufbereitung und Verarbeitung von Kies und Inertstoffen vorgesehenen Gebiete. Die Erstellung von Bauten, die nicht diesen Zwecken dienen, ist nicht gestattet.

In der Kiesabbauzone "Dartgaz" sind feste Anlagen für das Brechen von Steinen, das Waschen von Kies und zur Fertigung von Beton nicht gestattet.

Die von der Kiesabbauzone erfassten Flächen sind nach Abschluss der Materialentnahme entsprechend der im Zonenplan festgelegten Nutzung wieder herzustellen. Dabei sind die Anlagen zu entfernen und das gesamte Areal ist im Sinne der örtlichen landschaftlichen Merkmale zu gestalten. Zu diesem Zweck kann in der Kiesabbauzone "Dartgaz" die Deponie von unverschmutztem Aushubmaterial und Inertstoffen erlaubt werden.

Vor dem Abbau ist ein vom Gemeindevorstand zu genehmigender Plan vorzulegen, in dem mindestens die einzelnen Abbauetappen, der Umfang des vorzunehmenden Abbaus, die geplante Gestaltung des Terrains nach dessen Wiederherstellung sowie der zeitliche Ablauf festzulegen sind.

Die Baubehörde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

---

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 1335 vom 8. November 2005

<sup>2</sup> Genehmigt durch RB Nr. 1335 vom 8. November 2005 - Die Gemeinde wird ersucht, die Vorschrift über die Kiesabbauzone in Zusammenarbeit mit dem Amt für Natur und Umwelt zu überarbeiten.

#### 4. Zonenschema

##### Art. 35

| Zonen                                       | Max.<br>Gebäudehöhe<br>(m) | Max.<br>Firsthöhe<br>(m) | Max.<br>Gebäuelänge<br>(m) | Min.<br>Grenzabstand<br>(m) |                  | Max<br>Ausnützungsziffer<br>% | Emissionen     | Empfindlichkeitsstufe<br>gemäss LSV* |
|---------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------|-------------------------------|----------------|--------------------------------------|
|                                             |                            |                          |                            | gross                       | klein            |                               |                |                                      |
| Dorfzone D <sup>1)</sup>                    | 11.0                       | 13.8                     | 20.0 <sup>2)</sup>         | 2.5                         | 2.5              |                               | mässig störend | III                                  |
| Dorferweiterungszone DE                     | 9.0                        | 12.5                     | 16.0 <sup>3)</sup>         | 5.0                         | 3.0              | 80                            | mässig störend | III                                  |
| Ferienhauszone A FA                         | 7.5                        | 10.0                     | 12.0 <sup>4)</sup>         | 5.0                         | 3.0              | 40                            | nicht störend  | II                                   |
| Ferienhauszone B FB                         | 8.8                        | 11.6                     | 15.0 <sup>4)</sup>         | 8.0                         | 4.0              | 40                            | nicht störend  | II                                   |
| Ferienhauszone C FC                         | 8.8                        | 12.0                     | 30.0                       | 8.0                         | 4.0              | 50                            | nicht störend  | II                                   |
| Gewerbezone <sup>5)</sup> G                 | <sup>1</sup> 9.0           | <sup>1</sup> 12.5        | <sup>1</sup> 50.0          | <sup>1</sup> 2.5            | <sup>1</sup> 2.5 |                               | mässig störend | III                                  |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA | -                          | -                        | -                          | 2.5                         | 2.5              |                               | nicht störend  | II/III                               |
| Landwirtschaftszone LW                      | -                          | -                        | -                          | 5.0                         | 5.0              |                               | mässig störend | III                                  |

- 1) Ein Anspruch auf die Höchstmasse besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 10.
- 2) Bei geschlossener Bauweise (mind. 3 Gebäude entlang einer Gasse) kann die zulässige Gebäuelänge um 10 m überschritten werden.
- 3) Beim Zusammenbau zweier Einzelbauten oder bei einem deutlich gegliederten Einzelbau kann die zulässige Gebäuelänge um 5 m überschritten werden. Beim Zusammenbau dreier Einzelbauten kann die zulässige Gebäuelänge um 8 m überschritten werden.
- 4) Beim Zusammenbau zweier Einzelbauten oder bei einem deutlich gegliederten Einzelbau gilt in der Ferienhauszone A eine maximale Gebäuelänge von 16.0 m und in der Ferienhauszone B eine solche von 20.0 m.
- <sup>1</sup>5) Das Mass der Nutzung resp. das durch die Gebäudeabmessungen theoretisch definierte Volumen ist im Endausbau zu mindestens 80 % auszuschöpfen.

\* LSV = Lärmschutzverordnung; das übrige Gemeindegebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 130 vom 24. Februar 2026

## V BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 36

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten.

Im Dachgeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaute oder ausbaubare Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt.

Nicht angerechnet werden:

- a) Das Mehrmass von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm;
- b) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume wie Garagen und Kellerräume usw. sowie Heiz- und Tankräume, Waschküchen und Maschinenräume von Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- c) Ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, offene überdeckte Erdgeschosshallen und Dachterrassen sowie nicht künstlich beheizte Wintergärten;
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.

Als anrechenbare Landfläche gilt dasjenige vermarktete Land der Bauzone, das von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht genutzt ist. Fahrbahn- und Trottoirflächen werden abgezogen.

Der Gemeindevorstand kann verfügen, dass die Beanspruchung eines Grundstückes für die Berechnung des Ausnutzungsmasses im Grundbuch angemerkt wird.

Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf der abgetrennte Teil nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.

### Art. 37

Grenz- und Gebäudeabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze.

Der grosse Grenzabstand gilt vor derjenigen Fassade, welche Süden am nächsten steht.

Richten sich die Längsfassaden nach Osten und Westen, ist der grössere Grenzabstand wahlweise vor der Ost- oder Westfassade einzuhalten. Bei Bauten mit allseitig gleich langen Fassaden muss der grosse Grenzabstand vor der Süden am nächsten stehenden Fassade liegen.

Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten.

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist.

Wo Baulinien bestehen, muss der Grenzabstand nicht eingehalten werden.

#### Art. 38

##### Näherbaurecht

Auf Begehren der beteiligten Grundeigentümer kann der Gemeindevorstand geringere Grenzabstände bewilligen, sofern dadurch weder öffentliche noch wesentliche private Interessen verletzt werden.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten bis 3.0 m Gebäudehöhe und mit weniger als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.5 m. Mit der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn kann der Grenzabstand verringert werden oder es darf auf die Grenze gebaut werden, sofern keine wichtigen Gründe entgegenstehen.

Offene und überdeckte Hauseingänge, auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer usw. dürfen höchstens 1.5 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, sofern ihre Gesamtlänge einen Drittel der Fassadenlänge nicht übersteigt.

Bei Aussenisolationen von bestehenden Bauten darf der Grenz- und Gebäudeabstand um das entsprechende Mass unterschritten werden.

Die zwischen den Nachbarn getroffenen schriftlichen Vereinbarungen sind mit dem Baugesuch einzureichen und in das Grundbuch einzutragen. Der Nachweis der Eintragung ist spätestens vor Baubeginn einzureichen.

#### Art. 39

##### Grenzbaurecht

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

Der Gemeindevorstand kann das Zusammenbauen über die Grenze hinaus bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestatten, wenn:

- a) an eine bestehende Brandmauer angebaut oder die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- b) bei einseitigem Grenzbau die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dieser sich überdies verpflichtet, bei einer Ueberbauung seines Grundstücks an die Brandmauer anzubauen. Beides ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

Wird nur einseitig an die Grenze gebaut, sind bei dem zuerst erstellten Bau die Abstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge so einzuhalten, wie wenn das Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits stünde.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strassen-, Gewässer- und Waldabstand | <p>Art. 40<sup>1</sup></p> <p>Hochbauten haben von öffentlichen Strassen einen Abstand von mindestens 2.5m ab vermarkter Strassengrenze einzuhalten.</p> <p>Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10m, gegenüber von Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.</p> <p>Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.</p> <p>Vorbehalten bleiben besondere Baulinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Genereller Gestaltungsplan.</p> |
| Gebäudelänge                         | <p>Art. 41</p> <p>Als Gebäudelänge gilt die grössere zusammengebaute horizontale Gebäudeseite.</p> <p>Anbauten gemäss Art. 38 Abs. 2 sind nicht anzurechnen.</p> <p>Bei abgesetzten Hauptfassaden kann das Mass der Zurücksetzung von der Gebäudelänge abgezogen werden. Der Abzug darf höchstens einen Drittel der Gebäudelänge betragen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gebäude- und Firsthöhe               | <p>Art. 42</p> <p>Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens und dem höchstgelegenen Schnittpunkt von Umfassungswand und Dachfläche. Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.</p> <p>Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens und dem höchstgelegenen Punkt des Daches.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## VI ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestaltung und Einordnung | <p>Art. 43</p> <p>Bauvorhaben, einschliesslich die Umgebungsgestaltung, Materialabgrabungen und Auffüllungen, welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeindevorstand hat solche Bauvorhaben zu</p> |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 1335 vom 8. November 2005 - Der Wald- und Gewässerabstand richtet sich ausschliesslich nach Art. 78 KRG. Vorbehalten bleibt lediglich strengeres kommunales Recht. Für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen sind die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten.

verweigern. Besondere Rücksicht auf die bestehende Ueberbauung ist im Bereich und in der Nähe der Dorfzone geboten.

Erfüllen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung die Anforderungen nicht, müssen angemessene Verbesserungen verlangt werden.

Sinngemäss sind diese Bestimmungen auch bei äusseren Umbauten und Fassadenrenovationen anzuwenden.

#### Art. 44

##### Dachvorschriften

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

Es sind nur Satteldächer und angelehnte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 80 % gestattet. Für An- und Nebengebäuden kann der Gemeindevorstand auch andere Dachformen zulassen.

#### Art. 45

##### Lagerplätze, Materialentnahmen

Deponien und Materialentnahmen dürfen weder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen noch unzumutbare Immissionen verursachen. Für Standorte ausserhalb der Bauzonen ist die Genehmigung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen.

Deponien und Materialentnahmen von mehr als 2000 m<sup>3</sup> dürfen nur in im Zonenplan festzulegenden Abbau- und Deponiezonen bewilligt werden.

#### Art. 46

##### Reklameanlagen, Antennen und Sonnenkollektoren

Einrichtungen, die als äussere Reklameanlagen in Erscheinung treten, wie Schilder, Beleuchtungseffekte, Verkaufsautomaten u.a., sind nur gestattet, soweit sie die Verkehrssicherheit, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Plakate dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden.

Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet. Für Gebäudegruppen kann der Gemeindevorstand die Erstellung von Gemeinschaftsanlagen verlangen. Bestehende Einzelantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage besteht.

Sonnenkollektoren und dergleichen sind nur zulässig, soweit sie sich in den Bau und die Umgebung gut einfügen.

#### Art. 47

##### Campingplätze und Zeltlager Organisierte,

Die Anlage und der Betrieb von Campingplätzen ist ausserhalb einer Campingzone auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand bewilligt werden.

Art. 48

Einfriedungen, Stützmauern, Terrainveränderungen

Einfriedungen und Stützmauern dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Einfriedungen bis 120 cm Höhe und Stützmauern bis 100 cm Höhe dürfen an die Grenze gestellt werden. Gegenüber der Strassengrenze müssen sie einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Einfriedungen und Stützmauern mit einem geringeren Abstand können gegen Revers gestattet werden.  
Stacheldrahtzäune sind verboten.

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen und, wo es angezeigt ist, mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## **VII AUSFUEHRUNG UND UNTERHALT DER BAUTEN UND IMMISSIONSSCHUTZ**

Art. 49

Ausführung und Unterhalt

Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihrem Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen. Sie müssen den zeitgemässen Anforderungen bezüglich Festigkeit, Energieverbrauch, Wärme-, Schall- und Feuerschutz genügen.

Gefährdet ein Bauwerk wegen mangelhafter Konstruktion oder Unterhaltes Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet es das Orts- und Landschaftsbild, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Sicherungsmassnahmen verpflichtet werden. Kommt er dieser Weisung innert Frist nicht nach, so werden die Arbeiten auf seine Kosten durch die Gemeinde angeordnet.

Art. 50

Dach- und Abwasser, Schnee

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

Das Dachwasser und anderes unverschmutztes Abwasser sind direkt in offene Gewässer oder in Meteorwasserleitungen abzuleiten oder auf dem Grundstück versickern zu lassen. Es ist dafür zu sorgen, dass es dabei zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen kommt.

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

Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benutzt werden, trägt der Grundeigentümer allein die Verantwortung und hat den Schnee unverzüglich wegzuschaffen.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emissionen          | <p>Art. 51</p> <p>Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.</p> <p>Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.</p> <p>a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen, keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen, und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.</p> <p>b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten, sowie der unumgänglich notwendige Betrieb von Heubelüftungen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.</p> <p>c) Betriebe mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.</p> <p>Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.</p> |
| Bauzeiten           | <p>Art. 52</p> <p>Der Gemeindevorstand ist befugt, bei Bauarbeiten, die Lärm und lästige Gerüche verursachen, die Bauzeiten unter Berücksichtigung der Interessen der entsprechenden Quartiere zu bestimmen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ventilation über    | <p>Art. 53</p> <p>Die Kanalisationen müssen durch ein besonderes Dunstrohr direkt Dach entlüftet werden. Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassen- seite der Gebäude nicht tiefer als 3.5 m über Boden angebracht werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Düngereinrichtungen | <p>Art. 54</p> <p>Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## VIII ÖFFENTLICHER GRUND UND LUFTRAUM, PRIVATBODEN, VERKEHRSANLAGEN

### Art. 55

Benützung des  
öffentlichen Grundes

Eine über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig. Das gilt insbesondere für Lagerplätze und Materialablagerungen.

Die Benützung öffentlichen Grundes kann gestattet werden für Fundamentvorsprünge geringen Ausmasses, für Notausgänge von Zivilschutzbauten und für andere Anlagen, sofern sie den bestimmungsgemässen Gebrauch des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigen.

Die Benützung des öffentlichen Grundes ist nicht zulässig zur Anlage von Treppen, Oel- und Benzinreservoirs.

Die Gemeinde kann für die Benützung des öffentlichen Grundes Gebühren verlangen.

### Art. 56

Benützung des  
öffentlichen Luft-  
raums

Die Benützung des öffentlichen Luftraums kann gestattet werden für:

- a) Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist;
- b) Balkone, Erker und andere ausladende Gebäudeteile, wenn sie mindestens 3 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.5 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1 m in den öffentlichen Luftraum ragen;
- c) Rollvorhänge, Reklamevorrichtungen, Schaukästen, Ventilatoren und ähnliche Anlagen, wenn Gewähr geboten ist, dass sie den Verkehr und das Strassenbild nicht beeinträchtigen.

### Art. 57

Vorübergehende  
Benützung des öffent-  
lichen Grundes und  
Luftraums

Wenn öffentlicher Grund und Luftraum vorübergehend benutzt wird, insbesondere für Bauarbeiten, haben sich Unternehmer und Bauherr zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:

- a) Verkehrsanlagen und Durchgänge sind in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten;
- b) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Künetten und Abzugsschächte sind zu schützen und stets freizuhalten;
- c) gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorrichtungen zu treffen;
- d) nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den früheren Zustand zu versetzen.

### Art. 58

Beanspruchung  
des Privatbodens

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

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zu- und Ausfahrten            | <p>Art. 59</p> <p>Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5 m vom Strassenrand entfernt sein. Wo dies in der Dorfzone nachgewiesenermassen nicht möglich ist, kann der Gemeindevorstand geringere Abstände erlauben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Verkehrssicherheit            | <p>Art. 60</p> <p>Bauliche Anlagen jeder Art, Pflanzen, Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.</p> <p>Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Beseitigung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen, die diesen Vorschriften widersprechen. Die direkten Kosten sind, soweit es sich nicht um die Entfernung von Aesten und das Zurückschneiden von Hecken oder einzelnen Pflanzen handelt, den Betroffenen zu ersetzen. Wenn aber der Grundeigentümer erneut verkehrsbehindernde Anlagen erstellt, hat er diese auf eigene Kosten zu beseitigen.</p> <p>Anpassungen von Garageausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterungen gehen zu Lasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenbau die Bau- und Niveaulinien oder den Strassenabstand einhält.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| Parkierung auf privatem Grund | <p>Art. 61</p> <p>Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten hat der Bauherr auf seinem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.</p> <p>Für Wohnbauten ist je Wohnung ein Abstellplatz und pro drei Wohnungen ein zusätzlicher Abstellplatz vorzusehen. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der Abstellplätze in Berücksichtigung der Richtlinien der Schweizerischen Strassenfachmänner. Die Eigentümer bestehender Bauten und baulicher Anlagen können zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, wenn die Verkehrsverhältnisse es erfordern.</p> <p>Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeindevorstand zur Leistung oder Sicherstellung von Beiträgen für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen auf öffentlichem Grund verpflichtet; die Gemeinde erlässt hiefür eine Verordnung.</p> |

## IX QUARTIERPLANUNG

### 1. Allgemeines

#### Art. 62

Zweck und  
Inhalt

Die Quartierplanung regelt die Gestaltung und Erschliessung eines abgegrenzten Baugebiets.

Die Quartierplanung enthält in der Regel:

- a) Vorschriften über die Gestaltung von Bauten und Anlagen;
- b) Angaben über Verkehrs- und Versorgungsanlagen;
- c) Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen, sofern erforderlich;
- d) Vorschriften über eine Nutzungsverlegung oder Nutzungskonzentration;
- e) Die Verteilung der Verfahrens- und Baukosten der Quartiererschliessung.

### 2. Gestaltung

#### Art. 63

Quartiergestaltungsplan

Der Quartiergestaltungsplan bildet einen notwendigen Bestandteil des Quartierplans. Durch den Quartiergestaltungsplan wird die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung geregelt.

Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann Angaben über Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiflächen, deren Nutzung sowie die Nutzungskonzentration oder Nutzungsverlegung und allfällige Ueberbauungsetappen enthalten.

Abweichend von den Zonenvorschriften können bei besonderen ortsbaulichen Leistungen im Quartiergestaltungsplan die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelänge, der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die Dachform und -neigung nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine erhebliche Terrainveränderung auf, so kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhe ab neuem Terrain festgelegt werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

### 3. Erschliessung

#### Art. 64

Quartiererschliessung

Bei der Planung der Quartiererschliessung ist dafür zu sorgen, dass die Quartierstrassen und Werkleitungen technisch richtig angelegt und hinreichend dimensioniert werden. Dabei ist eine genügende Erschliessung des Quartiers bei vollständiger Ueberbauung und eine zweckmässige Verbindung mit dem Strassen- und Leitungsnetz der Gemeinde sowie demjenigen benachbarter Quartiere zu gewährleisten.

#### 4. Baulandumlegung

##### Art. 65

Baulandum-  
legung

Der Gemeindevorstand kann die Quartierplanung mit einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung verbinden, wenn

- a) von neuen öffentlichen Strassen oder Baulinien durchschnittene oder parallel zur Strasse liegende Grundstücke nicht mehr überbaut werden können;
- b) einzelne Grundstücke eines neu zu erschliessenden Gebiets innerhalb der Bauzone nach ihrer Form für eine Ueberbauung ungeeignet sind;
- c) die Durchführung einer Nutzungskonzentration oder Nutzungsverlegung erforderlich ist.

Die Baulandumlegung ist auch anzuordnen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Umlegungsgebiets gehört, verlangt.

##### Art. 66

Verkehrs-  
flächen

Bei Baulandumlegungen wird die von den öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen beanspruchte Bodenfläche von der Gesamtfläche unentgeltlich abgezogen und der Rest in der Weise parzelliert, dass jeder Beteiligte einen Anteil proportional seinem Anspruch an der Gesamtfläche und an Wert erhält.

##### Art. 67

Real- oder  
Barersatz

Wer ein überbaubares Grundstück eingeworfen hat, kann einen Baugrund von annähernd gleichem Umfang und Wert beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden.

Wer dagegen ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Wohnhauses nach den Vorschriften des Baugesetzes nicht möglich gewesen wäre, kann gegen Entschädigung ausgekauft werden.

Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen.

##### Art. 68

Bereinigung der be-  
schränkten dinglichen  
und vorgemerkten  
persönlichen Rechte

Beschränkte dingliche und vorgemerkte persönliche Rechte, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhaltes im Neuzustand zu ersetzen.

Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Besitzstandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.

#### 5. Verfahren

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entscheid über die Durchführung des Quartierplans | <p>Art. 69</p> <p>Der Gemeindevorstand entscheidet vorerst grundsätzlich darüber, ob eine Quartierplanung durchgeführt wird und umgrenzt das Quartierplangebiet. Dieser Entscheid ist zu publizieren und den Eigentümern der im Quartierplangebiet liegenden und direkt anstossenden Grundstücke mit Angabe der Einsprachemöglichkeiten mitzuteilen.</p> <p>Die Quartierplanung ist auch anzuordnen, wenn es mindestens die Hälfte der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Bodens gehört, verlangt.</p> <p>Wenn das Quartierplanverfahren beschlossen ist, kann die Erteilung einzelner Baubewilligungen bis zu seinem Abschluss verweigert werden.</p> |
| Privates Quartierplanverfahren                    | <p>Art. 70</p> <p>Die Eigentümer der in das Quartierplangebiet einbezogenen Liegenschaften können den Quartierplan selbst aufstellen und zur Genehmigung einreichen. Allfällig notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Falle auf privatrechtlichem Wege durchzuführen.</p> <p>Der mit Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer zustandegewordene Quartierplan ist nach seiner Genehmigung durch den Gemeindevorstand zu publizieren. Den Eigentümern direkt anstossender Liegenschaften ist die Möglichkeit der Einsprache an den Gemeindevorstand zu gewähren.</p>                                                                                |
| Amtliches Quartierplanverfahren                   | <p>Art. 71</p> <p>Bei Bedarf und insbesondere, wenn sich die Eigentümer über die Durchführung des privaten Quartierplans nicht einigen können oder wenn dieser nicht genehmigt werden kann, ist das amtliche Verfahren durchzuführen.</p> <p>Der Gemeindevorstand beauftragt einen Fachmann, den Quartierplan auszuarbeiten. Der Entwurf ist den Grundeigentümern schon vor der Genehmigung zur Stellungnahme zu unterbreiten, und ihre Anregungen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.</p>                                                                                                                                                                                |
| Auflage der Quartierplanung                       | <p>Art. 72</p> <p>Nach Abschluss der Quartierplanung wird diese mit dem Baulandumlegungsplan unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt.</p> <p>Die Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Einsprachen der Quartierplaninhalt geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Oeffentlich aufzulegen sind:

- a) Strassenplan mit Bau- und Niveaulinien;
- b) Kanalisations-, Wasser- und Energieversorgungsplan;
- c) Baulandumlegungspläne mit Alt- und Neuzustand und Bewertung;
- d) Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung der Gemeinde auf die beteiligten Grundeigentümer;
- e) Quartiergestaltungsplan;
- f) Kostenverteiler;
- g) Bericht.

#### Art. 73

Entscheid

Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung des Quartierplans.

Der Entscheid wird ortsüblich publiziert und sämtlichen beteiligten Grundeigentümern und den Einsprechern schriftlich mitgeteilt. Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan auf Kosten der Quartierplanbeteiligten im Grundbuch anmerken.

#### Art. 74

Wirkung

Der rechtskräftige Quartierplan hat zur Folge, dass die Grundeigentümer wie auch die Gemeinde an den Inhalt des Quartierplans gebunden sind. Der Gemeindevorstand darf Einzelbewilligungen nur erteilen, wenn sie mit dem Quartierplan übereinstimmen.

### 6. Kostentragung

#### Art. 75

Kosten der Erschliessung

Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen innerhalb des Quartierplangebiets gehen zulasten der beteiligten Grundeigentümer.

Die Gemeinde leistet an diese Kosten Beiträge, soweit an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht.

Die Restkosten werden nach schematischen Grundsätzen, in der Regel nach Massgabe der einbezogenen Fläche, auf die Grundstücke verteilt. Die Beitragsanteile sind im Quartierplanverfahren prozentual festzulegen und nach Abschluss der Bauarbeiten zu veranlagen. Die Gemeinde kann Kostenvorschüsse verlangen.

Die Vorfinanzierung der Kosten durch bauwillige Grundeigentümer und die spätere Rückerstattungspflicht der übrigen Eigentümer sind im Kostenverteiler abschliessend zu regeln.

Im privaten Quartierplan kann der Kostenverteiler vom Verfahren abgetrennt und durch den Gemeindevorstand festgelegt werden.

#### Art. 76

##### Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplans gehen vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Planungskosten sind in der Regel im Verhältnis der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücksflächen auf die Grundeigentümer zu verteilen. Verfahrenskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind unter diesen aufzuteilen.

Die Kostenbeiträge werden mit Abschluss des Verfahrens fällig.

### **X BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

#### Art. 77

##### Bewilligungspflicht

Für alle Neubauten, baulichen Veränderungen und Abbrüche ist eine Bewilligung des Gemeindevorstands erforderlich. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist ein Baugesuch einzureichen. Insbesondere gilt die Bewilligungspflicht für:

- a) Neubauten, An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden;
- b) Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder Räume sowie Aussenrenovationen;
- c) Abbruch von Bauten oder Bauteilen;
- d) Erstellung oder Abänderung privater Verkehrsanlagen inkl. Parkplätze sowie Ausfahrten längs öffentlichem Eigentum, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie elektrische Leitungen (ausgenommen Telefon);
- e) alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei, den Gewässerschutz und die Abfallbewirtschaftung aufgeführten Bewilligungsfälle;
- f) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, die mehr als 30 Tage am gleichen Ort stationiert werden (z.B. Wohnwagen);
- g) Erstellung oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen;
- h) Stütz- und Futtermauern, für die Nachbarschaft wesentliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sowie Terrainveränderungen;
- i) Firmentafeln, Schaukästen, Reklamen, Warenautomaten, Aussenantennen, Parabolantennen, Funkmasten und Sonnenkollektoren;
- k) Deponien und Materialentnahmen, Düngerstätten;
- l) Camping- und Rastplätze.

Projektänderungen sind vor der Ausführung anzuzeigen. Der Gemeindevorstand entscheidet, ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.

## Baueingabe

### Art. 78

Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Baugesuchsformular dreifach einzureichen und hat zu umfassen:

- a) Situationsplan (Katasterkopie) mit Grenzverlauf, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten und Abstellplätzen sowie den Grenzabständen;
- b) Wasserversorgungs- und Kanalisationsplan, Stromversorgung;
- c) vermasste Grundrisse aller Stockwerke im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume, Lage der Fenster-, Türöffnungen und Treppen, Material und Abmessung der Feuerstellen;
- d) vermasste Schnitte im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, inkl. altem und neuem Geländeverlauf;
- e) vermasste Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehendem und neuem Terrainverlauf;
- f) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen usw.;
- g) kurzer Baubeschrieb mit Angaben über Material und Farbe sowie approximative Kostenschätzung;
- h) Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze;
- i) Energienachweis auf amtlichem Formular;
- k) alle Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- l) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
- m) für Bauvorhaben in der Gefahrenzone: Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung;
- n) bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen; Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.

Das Baugesuch ist vom Bauherrn und Planverfasser zu unterzeichnen.

Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend: grau, neu: rot, Abbruch: gelb).

Der Gemeindevorstand kann für unbedeutende Bauvorhaben die Planunterlagen beschränken oder bei besonderen Bauprojekten die Eingabe eines Modells oder weiterer ihm notwendig erscheinender Unterlagen verlangen.

### Art. 79

## Baugespann

Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baus klar erkennen lässt. Die Grundstücksgrenzen sind soweit erforderlich zu markieren.

Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs, jedoch während mindestens 30 Tagen, stehen zu lassen. Nachher ist es innert angemessener Frist zu entfernen.

Mit dem Baugespann ist ein Höhenfixpunkt zu versichern, der bis zur Bauvollendung für Baukontrollen verwendet werden kann.

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planaufgabe,<br>Einsprachen | <p>Art. 80</p> <p>Die Pläne werden bei der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens publiziert.</p> <p>Bis zum Ablauf der publizierten Auflagefrist kann beim Gemeindevorstand gegen das Bauvorhaben Einsprache öffentlich-rechtlicher Natur erhoben werden.</p> <p>Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.</p> <p>Privatrechtliche Einsprachen sind an das Kreisamt zu verweisen.</p>                                                                                                                                                   |
| Vereinfachtes<br>Verfahren  | <p>Art. 81</p> <p>Für geringfügige Umbauten, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, sowie für bauliche Anlagen gemäss Art. 77 lit. d - k kann der Gemeindevorstand auf die Profilierung und/oder Publikation verzichten, wenn durch das Bauvorhaben keine schützenswerten Nachbarinteressen verletzt werden oder der betroffene Nachbar zum voraus seine Zustimmung schriftlich erteilt hat.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Baubescheid                 | <p>Art. 82</p> <p>Nach Ablauf der Auflagefrist und nach Behandlung allfälliger Einsprachen erlässt der Gemeindevorstand für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen den Baubescheid.</p> <p>Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, bei denen der Gemeindevorstand die Voraussetzungen für die Bewilligung als erfüllt betrachtet, sind dem kantonalen Departement des Innern und der Volkswirtschaft zu unterbreiten.</p> <p>Die Baubewilligung wird erst nach Vorliegen aller Bewilligungen gemäss übergeordnetem Recht erteilt.</p> <p>Die Abweisung des Baugesuchs und allfälliger Einsprachen ist zu begründen. Einspracheentscheide sind gleichzeitig mit dem Baubescheid dem Gesuchsteller und den Einsprechern zu eröffnen.</p> |
| Revers                      | <p>Art. 83</p> <p>Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen des Gemeindevorstands innert angemessener Frist der gesetzmässige Zustand wieder hergestellt wird. Dies gilt insbesondere für die Durchführung des Quartierplanverfahrens, für Bauten vor der Baulinie und für die Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraums.</p> <p>Diese Bedingung (Revers) kann im Grundbuch angemerkt werden.</p>                                                                                                                                                                                                               |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baubeginn und Baufristen                  | <p>Art. 84</p> <p>Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt und rechtskräftig ist.</p> <p>Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen wird.</p> <p>Ein begonnener Bau ist innert 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Bei aussergewöhnlich umfangreichen Bauten und für den Innenausbau kann der Gemeindevorstand diese Frist angemessen verlängern.</p> <p>Unterbleibt die Vollendung des Baus, so sind unvollendete Bauteile zu entfernen, die Baugrube ist auszuplanieren und der vorherige Zustand wieder herzustellen.</p> |
| Baukontrolle und Bauabnahme, Schnurgerüst | <p>Art. 85</p> <p>Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baukommission kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann. Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das kontrolliert wird.</p> <p>Den vom Gemeindevorstand bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zugang zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.</p> <p>Nach Vollendung wird der Bau abgenommen.</p>                                                                                                                            |
| Vorentscheid                              | <p>Art. 86</p> <p>Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann der Gemeindevorstand um seine grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf die Erteilung der Baubewilligung. Gegen den Vorentscheid besteht kein Rechtsmittel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **XI VERANTWORTLICHKEIT**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verantwortlichkeit | <p>Art. 87</p> <p>Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Uebereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer verantwortlich.</p> <p>Die Gemeinde übernimmt durch die Bewilligung und die Ausübung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Gebäude.</p> |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Widerhandlungen/Busse | <p>Art. 88</p> <p>Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird vom Gemeindevorstand mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Gemeindevorstand an dieses Höchstmass nicht gebunden.</p> <p>Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.</p>                                                                                                           |
| Wiederherstellung     | <p>Art. 89</p> <p>Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder der Baubewilligung erstellt, so kann der Gemeindevorstand die erforderlichen Aenderungen oder den Abbruch anordnen. Wenn der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch Beauftragte des Gemeindevorstands auf Kosten des Bauherrn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Rechtsmittel          | <p>Art. 90</p> <p>Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Aenderung des Baugesetzes, des Zonenplans, des Generellen Erschliessungs- und Generellen Gestaltungsplans können nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes innert 20 Tagen seit öffentlicher Bekanntgabe des Erlasses bei der Regierung durch Beschwerde angefochten werden.</p> <p>Beschlüsse und Verfügungen des Gemeindevorstands auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>Gegen Verfügungen und Anordnungen der Baukommission und einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes kann der Betroffene innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erheben.</p> |

## **XII SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 91**

Ausführungsbe-  
stimmungen und  
Gebührenordnung

Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Gesetz Ausführungsbestimmungen zu erlassen. Die Gemeindeversammlung erlässt eine Gebührenordnung.

### **Art. 92**

Inkrafttreten

Dieses Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.

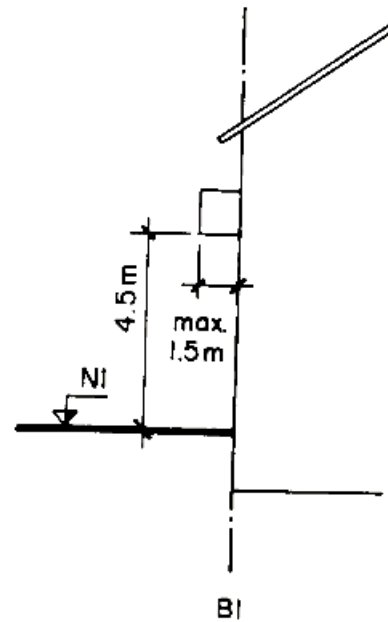
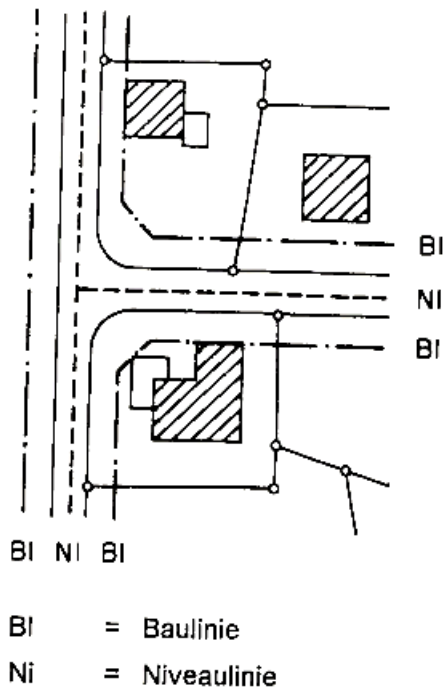
Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten noch nicht bewilligt, beziehungsweise genehmigt sind.

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 11. Juni 1979 sowie die Ergänzung des Baugesetzes, als aufgehoben.

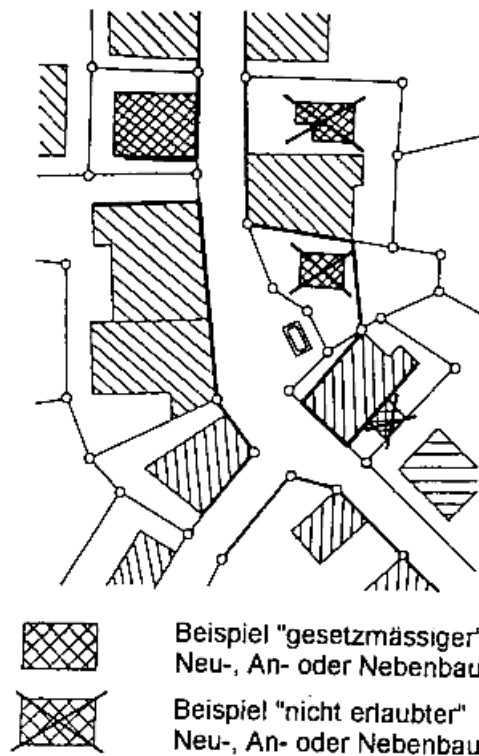
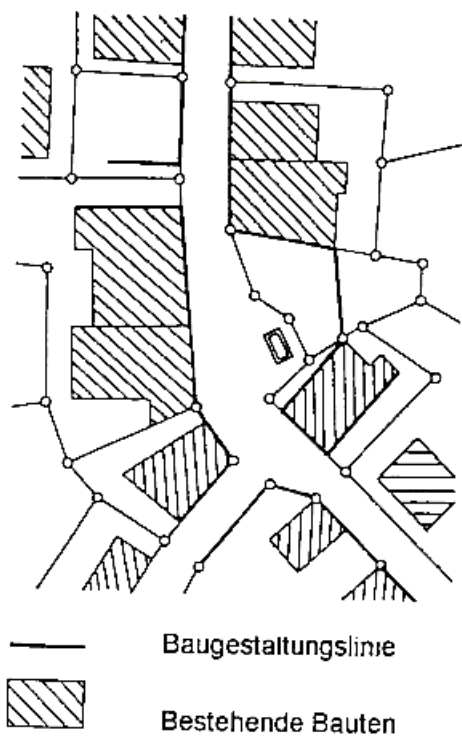
## **Anhang zum Baugesetz**

## Art. 10 Bau- und Baugestaltungslinien

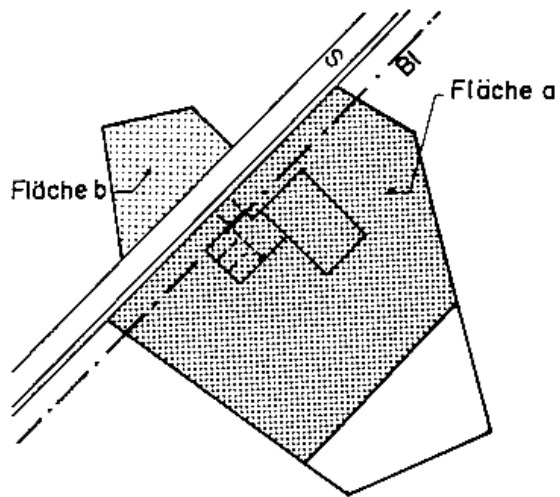
### Baulinie



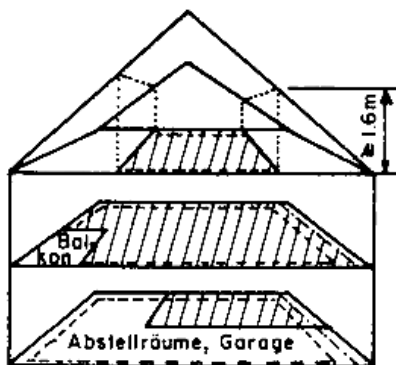
### Baugestaltungslinie



# Art. 36 Ausnutzungsziffer

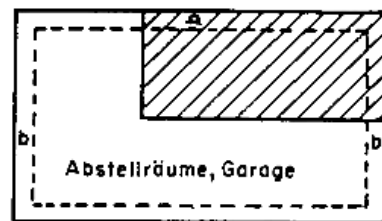


- S = Fahrbahn- und Trottoirflächen im Eigentum der Gemeinde
-  anrechenbare Grundstücksfläche
-  anrechenbare Grundstücksfläche infolge Nutzungsübertragung
- a + b = anrechenbare Grundstücksfläche
- Bl = Baulinie

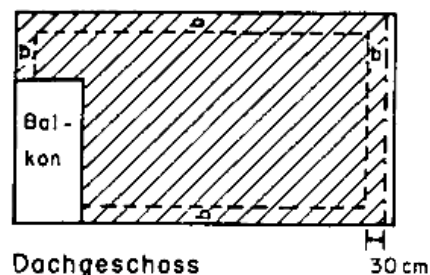


-  anrechenbare Bruttogeschossfläche
- b = Mauer-, Wandquerschnitt
- wenn b 30 cm : Innenseite + 30 cm

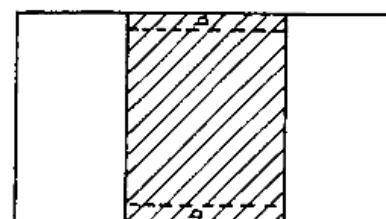
## Untergeschoss



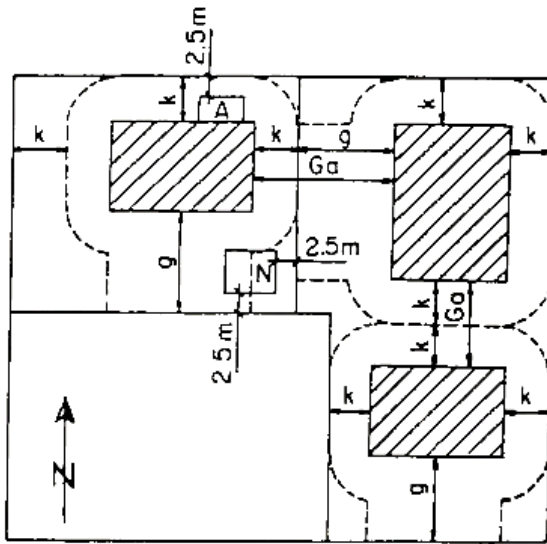
## Normalgeschoss



## Dachgeschoss



## Art. 37 Grenz- und Gebäudeabstand



g = grosser Grenzabstand

k = kleiner Grenzabstand

GA = Gebäudeabstand

A = Anbau  
N = Neubau } gemäss Art.38 Abs. 2