



Kanton Graubünden Gemeinde Versam

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. September 2002
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1310 vom 9. September 2003

Letzte Änderung:

-

Abkürzungen

BauG	kommunales Baugesetz der Gemeinde Versam
MBauG	Musterbaugesetz für Bündler Gemeinden
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
GEP	Genereller Erschliessungsplan

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
Inhaltsverzeichnis	3
I Allgemeines	6
II Grundordnung	7
1. Allgemeines	7
2. Bauvorschriften	9
2.1. Bauvoraussetzungen	9
2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	10
2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen	12
2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	14
2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	16
3. Zonen	16
3.1. Bauzonen	16
3.2. Weitere Zonen	21
4. Gestaltung	24
5. Erschliessung	26
5.1. Allgemeines	26
5.2. Projektierung, Ausführung	26
5.3. Finanzierung	28
III Quartierplanung / Landumlegung	32
1. Quartierplan	32
2. Baulandumlegung	33
3. Quartierplanverfahren	35
IV Baubewilligungsverfahren	37
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen	40

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I Allgemeines	
Zweck	1
Geltungsbereich	2
Natur- und Heimatschutz	3
Baubehörde	4
Bauberatung	5
Ausnahmen	6
Planungszone	7
II Grundordnung	
1. Allgemeines	
Grundordnung	8
Zonenplan	9
Genereller Gestaltungsplan	10
Genereller Erschliessungsplan	11
Verfahren	12
2. Bauvorschriften	
2.1. Bauvoraussetzungen	
Baubewilligung	13
Bedingungen und Auflagen, Revers	14
Baureife	15
2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	
Architektur	16
Dächer	17
Einfriedungen und Terrainveränderungen	18
Reklamen und Hinweistafeln	19
Antennen	20
Waldabstand, Gewässerabstand	21
2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
Sicherheit	22
Zu- und Ausfahrten	23
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
a) Pflichtparkplätze	24
b) Ersatzabgabe	25
Werkleitungen	26
2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	
Ausführung von Bauten und Anlagen	
a) Grundsatz	27
b) Energiehaushalt	28
c) Schallschutz	29
d) Umweltbelastung	30
Abwasser	31
Unterhalt	32
2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	33
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	34
3. Zonen	
3.1. Bauzonen	
3.1.1. Allgemeines	
Störungsgrad von Betrieben	35
3.1.2. Zonenarten	
Dorfzone	36
Dorferweiterungszone	37
Wohnzone	38
Gewerbezone	39
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	40

Zone für öffentliche Anlagen	41
3.1.3. Zonenordnung	
Zonenschema	42
Ausnützungsziffer	43
Gebäude- und Firsthöhe	44
Gebäudelänge	45
Grenz- und Gebäudeabstand	46
3.2. Weitere Zonen	
Landwirtschaftszone	47
Forstwirtschaftszone	48
Freihaltezone	49
Naturschutzzone	50
Landschaftsschutzzone	51
Ruhezone	52
Erholungszone	53
Grundwasser- und Quellschutzzone	54
Gefahrenzone	55
Materialablagerungszone	56
Übriges Gemeindegebiet	57
4. Gestaltung	
Geschützte Bauten	58
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	59
Wichtige Baukörper	60
Baugestaltungslinien	61
Quartierplanpflicht	62
Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte	63
5. Erschliessung	
5.1. Allgemeines	
Grund- und Groberschliessung	64
Feinerschliessung	65
5.2. Projektierung, Ausführung	
Baulinien, Niveaulinien	66
Generelle Projekte und Bauprojekte	67
Verfahren	68
a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	69
b) Private Erschliessungsanlagen	70
5.3. Finanzierung	
Erschliessungsabgaben	71
Abgabepflicht	72
Gesetzliches Pfandrecht	73
Mehrwertbeiträge	74
Wasseranschlussgebühren; Löschwassergebühren	75
Abwasseranschlussgebühren	76
Anschlusskosten Stromversorgung	77
Besondere Anschlussgebühren	78
Wassergebühren	79
Abwassergebühren	80
Abfallgebühren	81
Private Erschliessungsanlagen	82
III Quartierplanung	
1. Quartierplan	
Quartierplan	83
Quartierplanbestimmungen	84
Quartiergestaltungsplan	85
Quartiererschliessungsplan	86
a) Erstellung	87
b) Finanzierung	88
2. Baulandumlegung	
Baulandumlegung	89

	Alter Bestand	90
	Abzüge für den Gemeinbedarf	91
	Neuzuteilung, Wertausgleich	92
	Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	93
	Grenzbereinigung	94
	3. Quartierplanverfahren	
	Einleitung	95
	Erstellung	96
	Öffentliche Auflage, Einsprache	97
	Erlass	98
	Planungskosten	99
	Aufhebung oder Abänderung	100
IV	Baubewilligungsverfahren	
	Baugesuch	101
	Baugespann	102
	Auflage, Publikation und Einsprache	103
	Baubescheid	104
	Baubeginn und Baufristen	105
	Bauausführung, Änderungen	106
	Baukontrollen, Bauabnahme	107
	Gebühren	108
V	Vollzugsund Schlussbestimmungen	
	Verantwortlichkeit	109
	Strafbestimmungen	110
	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	111
	Rechtsmittel	112
	Inkrafttreten	113

I ALLGEMEINES

Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.

Geltungsbereich

Art. 2

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Für benachbarte Grundstücke gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz

Art. 3

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde

Art. 4

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater bezeichnen.

Bauberatung

Art. 5

- 1 Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater. Diese darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 2 Die Bauberatung orientiert und berät Baubehörde, Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben in der Dorfzone und

in der Landwirtschaftszone. Der Bauberatung unterliegen auch Bauvorhaben an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten.

- 3 Der Bauberater ist möglichst frühzeitig beizuziehen. Er hat innert der Auflagefrist zuhanden des Gemeindevorstandes zum Baugesuch Stellung zu nehmen.
- 4 Die Kosten der Bauberatung trägt der Bauherr. Sie dürfen Fr. 1'500.– nicht übersteigen.
- 5 Die Tätigkeit des Bauberaters wird von der Baubehörde in einem Pflichtenheft festgelegt.

Ausnahmen

Art. 6

- 1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
- 3 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

Planungszone

Art. 7

- 1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.
- 2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
- 3 Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

II GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Grundordnung

Art. 8

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Zonenplan

Art. 9

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter

- Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 10

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.
- 3 Der Generelle Gestaltungsplan kann Gebiete festlegen, in denen zur Vervollständigung der Grundordnung eine Erneuerungs- oder Neugestaltungsplanung durchzuführen ist. Er kann innerhalb der Bauzone Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Quartierplanungen durchzuführen sind.
- 4 Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

Genereller Erschliessungsplan

Art. 11

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Verfahren

Art. 12

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.
- 2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.
- 3 Während der Auflagefrist können Interessierte beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.
- 4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 13

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.
- 2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 1. Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
 2. Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
 3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
 4. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
 5. alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
 6. alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;
 7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
 8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe, ausgenommen Telefon- und elektrische Leitungen;
 9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;
 10. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
 11. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;
 12. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;
 13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
 14. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;
 15. Camping- und Rastplätze;
 16. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
 17. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
 18. Materialablagerungsstellen und Deponien;
 19. Einfriedungen aller Art.
- 3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 14

- 1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.
- 2 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen

Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

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

Baureife

Art. 15

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn
 - a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird
 - und
 - b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.
- 2 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.
- 3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benutzung der Anlagen ausweist.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur

Art. 16

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
- 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.

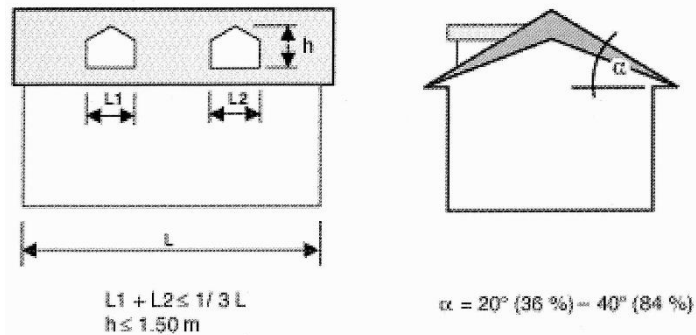
Dächer

Art. 17

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° (36%) bis 40° (84%) zulässig. Für eingeschossige Anbauten mit einer Fläche bis maximal 1/3 der gesamten Gebäudegrundfläche sind auch Pultdächer mit einer Neigung von wenigstens 10° (18%) oder als begehbare Terrassen gestaltete Flachdächer zugelassen.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Pro Dachfläche dürfen jedoch höchstens drei Aufbauten oder ein Dacheinschnitt erstellt werden. Deren Breite darf gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge und die Höhe der Aufbauten maximal 1.50 m

betragen.

- 4 In der Landwirtschaftszone sind für eingeschossige freistehende Ökonomiegebäude Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° (18%) bis 40° (84%) gestattet.



Einfriedungen und Terrainveränderungen

Art. 18

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Längs Strassen sind sie so anzulegen, dass sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Im Herbst, spätestens aber bis zum 15. November, sind Drahtzäune abzulegen und andere Stoppzäune zu entfernen.
- 3 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 19

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

Antennen

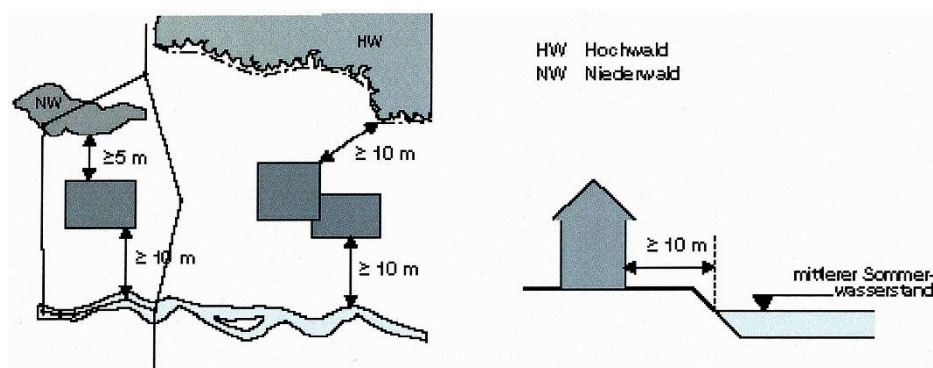
Art. 20

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

Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 21

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Auscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.
- 2 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.



- 3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Sicherheit

Art. 22

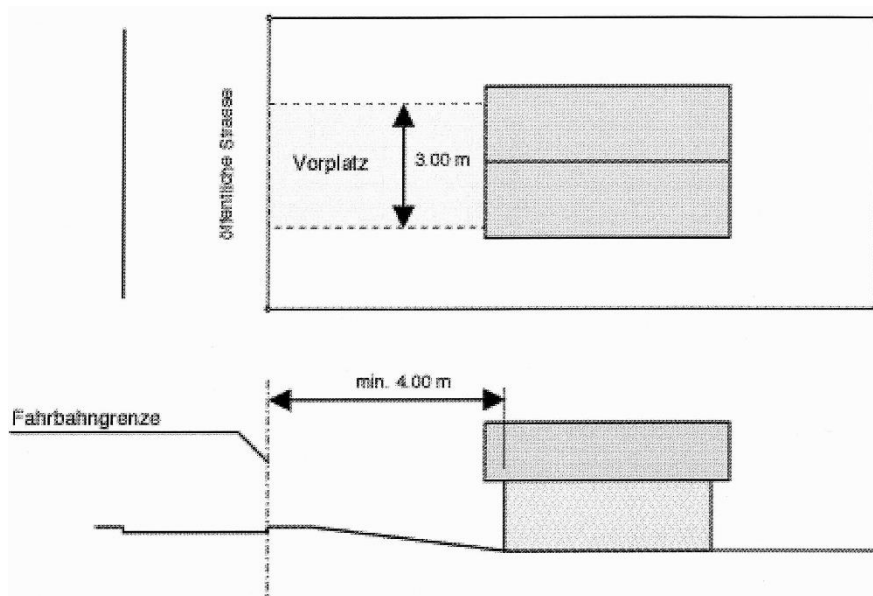
- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

Art. 23

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge¹ und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

¹ Zu- und Ausfahrten bei Kantonsstrassen bedingen einen Vorplatz von mindestens 7 m Länge.



- 2 Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

a) Pflichtparkplätze

Art. 24

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei

- Wohnbauten - Bürobauten/Gewerbebauten - Verkaufslokale - Pensionen, Hotels - Restaurants	1 Platz pro Wohnung bis 120 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze 1 Platz pro 2 Arbeitsplätze 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche 1 Platz pro 3 Fremdenbetten 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
--	---
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

b) Ersatzabgabe

Art. 25

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 2000.—.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

Werkleitungen

Art. 26

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden zu dulden.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen

a) Grundsatz

Art. 27

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen auch behinderten Personen zugänglich sein.
- 2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

b) Energiehaushalt

Art. 28

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.

c) Schallschutz

Art. 29

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

d) Umweltbelastung

Art. 30

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.
- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

Abwasser

Art. 31

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.
- 2 Verschmutztes Abwasser², das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.
- 3 Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.
- 4 Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- 5 Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Unterhalt

Art. 32

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die

² Bis zum Vorliegen eines Generellen Entwässerungsplanes ist für die Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in ein oberirdisches Gewässer oder ARA eine Bewilligung des Amtes für Natur u. Umwelt erforderlich.

- erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen.
- 2 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Unterhaltungspflicht vernachlässigen, können von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet werden.

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes Art. 33

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke Art. 34

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

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Störungsgrad von Betrieben Art. 35

- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
 1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
 2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
 3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).
- 3 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen

nicht erweitert werden.

3.1.2. Zonenarten

Dorfzone

Art. 36

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Dorferweiterungszone

Art. 37

- 1 Es gelten die Vorschriften der Dorfzone und die Bestimmungen des Zonenschemas.

Wohnzone

Art. 38

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.

Gewerbezone³

Art. 39

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 40

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber 4 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Zone für öffentliche Anlagen

Art. 41

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

³ Das Genehmigungsverfahren bezüglich Art. 39 ist sistiert.

3.1.3. Zonenordnung

Zonenschema

Art. 42

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

	Zone	AZ	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäudelänge	Min. Grenzabstand	Zulässiger Störungsgrad von Betrieben	Empfindlichkeitsstufen
D	Dorfzone	0.8	10.50 m	3.50 m	25.00 m	4.00 m	2	III
DE	Dorferweiterungszone	0.6	7.50 m	3.00 m	25.00 m	4.00 m	2	III
W	Wohnzone	0.4	7.50 m	3.00 m	20.00 m	4.00 m	2	II
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen					4.00 m	1/2	II / III*
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen						1/2	II / III*
üG	Übriges Gemeindegebiet					4.00 m	2	III
LW	Landwirtschaftszone					4.00 m	2	III

* Teilgebiete mit ES III sind im Zonenplan speziell gekennzeichnet

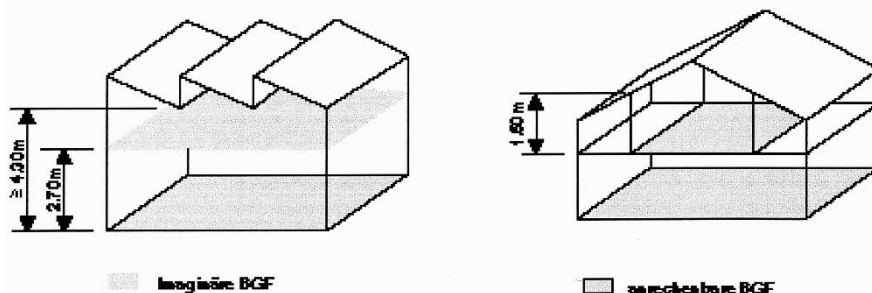
Ausnützungsziffer

Art. 43

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

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

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden; bei Neubauten muss mindestens die minimale AZ erreicht werden.

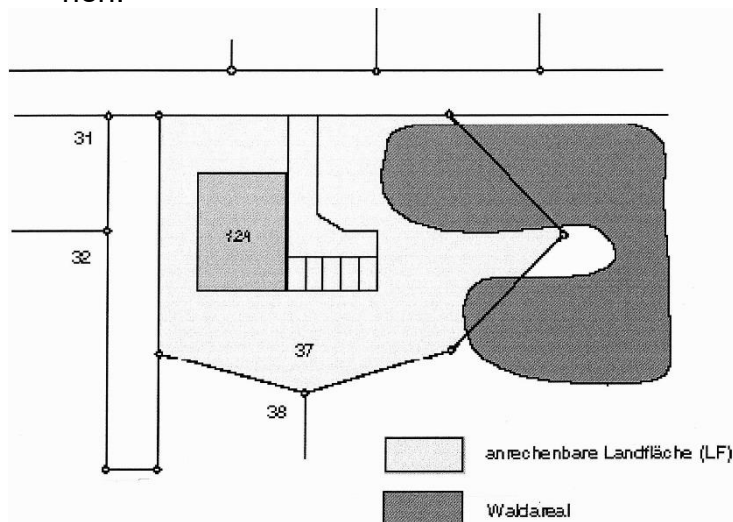


- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebengebäuden einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In

Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

4 Nicht angerechnet werden:

1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

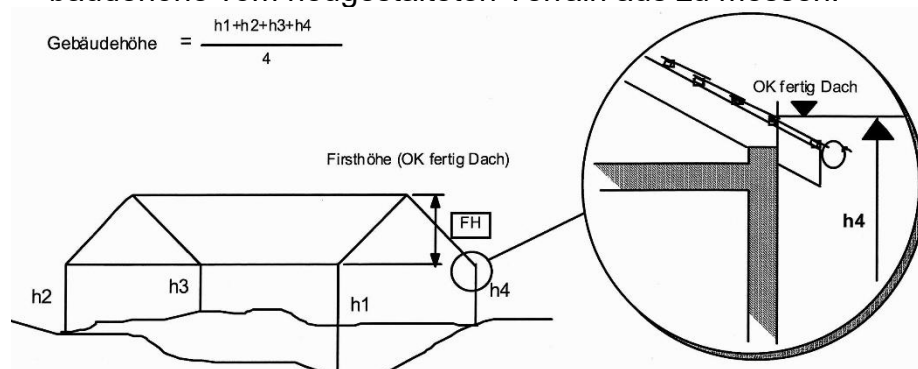


- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschließungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen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

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 44

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.



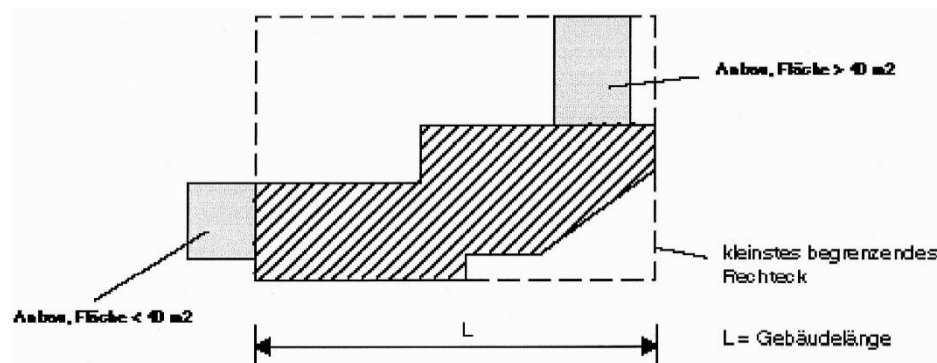
- 2 Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem höchsten Punkt des Daches und der Gebäudehöhe.

- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Gebäudelänge

Art. 45

- 1 Es gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen kann davon abgewichen werden.
- 2 Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.



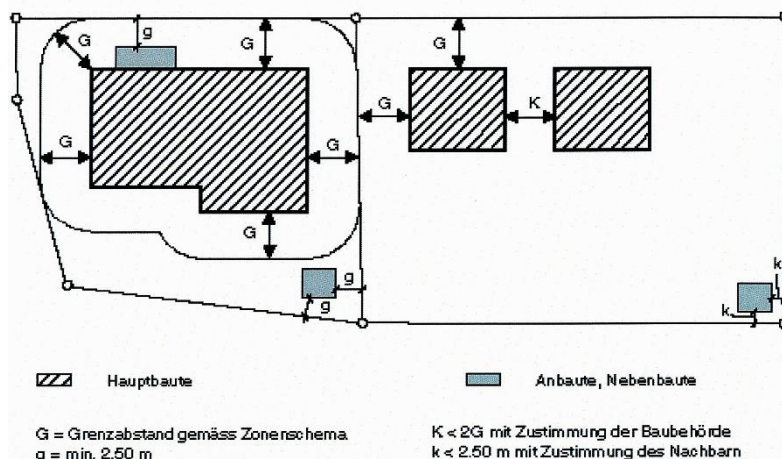
- 3 Einschossige An- und Nebenbauten sind nur dann in die Gebäudelänge einzu beziehen, wenn sie grösser als 40 m² sind oder anrechenbare BGF aufweisen.

Grenz- und Gebäudeabstand⁴

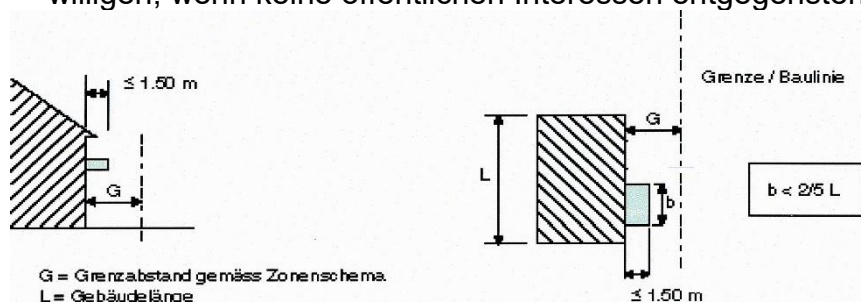
Art. 46

- 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten bis 40 m² Grundfläche, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.
- 2 Die Grenzabstände können von Nachbarinnen bzw. Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.

⁴ Für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen sind die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten.



- 3 Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.



- 4 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1,50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

3.2. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

Art. 47

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Forstwirtschaftszone

Art. 48

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den

Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Freihaltezone

Art. 49

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

Naturschutzzone

Art. 50

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Massnahmen zur ökologischen Aufwertung oder Wiederherstellung (Revitalisierung) sind zulässig.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- 5 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Landschaftsschutzzone

Art. 51

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.
- 3 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammkulturen innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hochstammkulturen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Ruhezone

Art. 52

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen, der motorisierte Verkehr sowie sportliche und touristische Veranstaltungen untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet

Erholungszone⁵

Art. 53

- 1 Die Erholungszone umfasst die im Zusammenhang mit der Freizeitnutzung am Wasser erforderlichen Flächen. Sie ist im Gelände zu markieren.
- 2 Die Erholungszone dient den Wassersportlern und allen Erholungssuchenden zum Aufenthalt sowie zum Ein- und Ausbooten
- 3 In der Erholungszone dürfen weder Bauten noch Anlagen erstellt werden. Das Aufstellen von Tischen, Bänken und Feuerstellen bedarf der Zustimmung der Baubehörde und wird im Rahmen eines Benutzungsreglementes gemäss Abs. 5 geregelt. Kampieren und Zelten ist nicht gestattet.
- 4 Die Nutzung der Erholungszone ist zeitlich eingeschränkt auf den Zeitraum vom 15. Mai bis 15. September. In der restlichen Zeit gilt das Zutrittsrecht im Sinne von Art. 699 ZGB. Der Gemeinderat kann die Nutzung der Erholungszone auf bestimmte Tageszeiten einschränken.
- 5 Die Gemeinde Versam regelt weitere Einzelheiten, insbesondere die ökologischen Ersatzmassnahmen nach Art.18 Abs. 1ter NHG, in einem Benutzungsreglement, das durch das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement sowie das Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement zu genehmigen ist. Die Konzessionsgebühr wird für die Sicherstellung der Ersatzmassnahmen verwendet und ist entsprechend festzusetzen.
- 6 Die kommerzielle Nutzung der Erholungszone gilt als Sondernutzung im Sinne von Art. 33 Abs. 2 BauG. Die Nutzungsberechtigten entrichten der Gemeinde eine Konzessionsgebühr. Die weiteren Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 54

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.

⁵ Das Genehmigungsverfahren bezüglich Art. 53 ist sistiert.

- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

Gefahrenzone

Art. 55

- 1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
- 2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.
- 3 In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Materialablagerungszone

Art. 56

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale bestimmt sind.
- 2 Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umweltschutz für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale dienen.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 57

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

4. Gestaltung

Geschützte Bauten

Art. 58

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude mit geschützter Bausubstanz.
- 2 Geschützte Bauten und Bauteile sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden und die bisherige Zweckbestimmung ist beizubehalten. Bei

Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Geltende Schutzverfügungen des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde sind zu beachten.

- 3 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht den Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege beratend bei.
- 4 Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Art. 59

- 1 Als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, Bauteile und Anlagen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Eine Zweckänderung ist im Rahmen der Zonenbestimmungen zulässig. Um-, An- und Ausbauten können gestattet werden, sofern das Erscheinungsbild und die wesentlichen Merkmale der Baute erhalten bleiben.
- 3 Für Bauvorhaben an erhaltenswerten Bauten und Anlagen zieht die Baubehörde den Bauberater bei.

Wichtige Baukörper

Art. 60

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten wichtigen Baukörper sind für Ortsbild und Siedlungsstruktur von erheblicher Bedeutung. Ein Abbruch solcher Bauten wird nur zusammen mit einem angemessenen Ersatz bewilligt. Die Baubehörde kann die entsprechenden Bankgarantien verlangen.

Baugestaltungslinien

Art. 61

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Quartierplanpflicht

Art. 62

- 1 In Gebieten mit Quartierplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur aufgrund genehmigter Quartierpläne gemäss Art. 83 ff. erteilt werden. Dies gilt in der Regel auch für Umbauten, welche über den reinen Unterhalt hinausgehen oder eine Zweckänderung zur Folge haben.

Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte

Art. 63

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten,

Burgen, Talsperren, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

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

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Grund- und Groberschliessung

Art. 64

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Bahnanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.
- 3 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkieranlagen.
- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente.

Feinerschliessung

Art. 65

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.
- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im Übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

5.2. Projektierung, Ausführung

Baulinien, Niveaulinien

Art. 66

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

nicht überbaut werden.

- 2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- 3 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 67

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Verfahren

Art. 68

- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.
- 3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

Ausführung

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 69

- 1 Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

b) Private Erschliessungsanlagen

Art. 70

- 1 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem

Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

5.3. Finanzierung

5.3.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen

5.3.1.1 Allgemeines

Erschliessungsabgaben

Art. 71

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Mehrwertbeiträge (Vorzugslasten) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung.
- 3 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

Abgabepflicht

Art. 72

- 1 Die Erschliessungsabgaben mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
- 2 Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über.

Gesetzliches Pfandrecht

Art. 73

- 1 Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff. EGzZGB.
- 2 Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechtes nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den betroffenen Pfandeigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

- 3 Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst die Baubehörde vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EGzZGB die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechtes gemäss Art. 133 EGzZGB bleibt vorbehalten.

5.3.1.2. Einmalige Abgaben

Mehrwertbeiträge

Art. 74

- 1 Werden neue Verkehrsanlagen bzw. Versorgungsanlagen der Feinerschliessung erstellt oder bestehende Anlagen erneuert, erhebt die Gemeinde Mehrwertbeiträge, soweit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aus dem Bau oder der Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 2 Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

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

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

- 3 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Mehrwertbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In anderen Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

Wasseranschlussgebühren; Löschwassergebühren

Art. 75

- 1 Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Wasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude erweitert oder wechseln sie durch Änderung der Zweckbestimmung in eine Objektklasse mit höherem Wasserverbrauch, ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Werden im Bereich der öffentlichen Hydrantenanlage neue Gebäude erstellt, die nicht an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Löschwassergebühr zu bezahlen. Die gleiche Gebühr wird erhoben für bestehende Gebäude ohne Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die bei Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten. Werden gebührenpflichtige Gebäude erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 3 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde alljährlich auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anzupassen.

- 4 Die Wasseranschlussgebühren und die Löschwassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Wasserversorgung veranlagt und bezogen.

Abwasseranschlussgebühren

Art. 76

- 1 Für Gebäude und befestigte Flächen wie Strassen, Plätze, Abstellflächen, die erstmals an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Abwasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude oder befestigte Flächen erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Abwasserbehandlung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde alljährlich auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 3 Die Abwasseranschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Abwasserbehandlung veranlagt und bezogen.

Anschlusskosten Stromversorgung

Art. 77

- 1 Die Kosten für den Anschluss an das bestehende Verteilnetz der Elektrizitätsversorgung Versam (EVV) gehen zulasten der jeweiligen Gesuchsteller. Die EVV erhebt zusätzlich zu den Anschlusskosten einen Baukostenbeitrag für die Finanzierung der rückwärtigen Verteilnetzanlagen. Einzelheiten werden in der Verordnung über die Organisation und Verwaltung der Elektrizitätsversorgung Versam und dem dazugehörigen Normalreglement geregelt.

Besondere Anschlussgebühren

Art. 78

- 1 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Versorgungsanlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben.
- 2 Müssen öffentliche Versorgungsanlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümerinnen oder Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaukosten erhoben.
- 3 Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss festgesetzt. Im Übrigen gelten für die besonderen Anschlussgebühren sinngemäss die Vorschriften über die Wasser- bzw. Abwasseranschlussgebühren.

5.3.1.3 Wiederkehrende Abgaben

Wassergebühren

Art. 79

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Wassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren, die Mengengebühren und die Miete für die Wasserzähler werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde alljährlich auf Grund des kantonalen

- Gebäudeversicherungsindexes veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 3 Die Wassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Wasserversorgung veranlagt und bezogen.

Abwassergebühren

Art. 80

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen Grundstücken mit überbauten oder befestigten Flächen jährlich wiederkehrende Abwassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren, die Mengengebühren und die Miete für die Wasserzähler werden im Reglement über die Abwasserbehandlung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde alljährlich auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindexes veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 3 Die Abwassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Abwasserbehandlung veranlagt und bezogen.

Abfallgebühren

Art. 81

- 1 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Abfallgebühren erhoben. Diese setzen sich zusammen aus einer jährlich wiederkehrenden Grundgebühr und einer Mengengebühr (Gebinde- bzw. Sack- und Containergebühren, usw.).
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Abfallbewirtschaftung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde alljährlich auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindexes veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 3 Die Abfallgebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Abfallbewirtschaftung veranlagt und bezogen.

5.3.2. Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen

Art. 82

- 1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- 3 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

- a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
- b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

III QUARTIERPLANUNG

1. Quartierplan

Quartierplan

Art. 83

- 1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- 2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartiersversorgungspläne erlassen werden.
- 3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

Quartierplanbestimmungen

Art. 84

- 1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- 2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.
- 3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Quartiergestaltungsplan

Art. 85

- 1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.
- 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenen Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden
 1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

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

Quartiererschliessungsplan

Art. 86

- 1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
- 2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.
- 3 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Quartiererschliessung

a) Erstellung

Art. 87

- 1 Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.
- 2 Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

b) Finanzierung

Art. 88

- 1 Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.
- 2 Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- 3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen.

2. Baulandumlegung

Baulandumlegung

Art. 89

- 1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlageungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.
- 2 Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet

werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

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

Alter Bestand

Art. 90

- 1 Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.
- 2 Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.
- 3 Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Abzüge für den Gemeinbedarf

Art. 91

- 1 Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.
- 2 Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Neuzuteilung, Wertausgleich

Art. 92

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das sie in die Umlegung eingeworfen haben. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.
- 2 Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.
- 3 Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den die Betroffenen zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 93

- 1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.
- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Wird kein neues Grundstück zugewiesen, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

Grenzbereinigung

Art. 94

- 1 Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Beteiligten daraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.
- 2 In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

3. Quartierplanverfahren

Einleitung

Art. 95

- 1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.
- 2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- 3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Erstellung

Art. 96

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.
- 2 Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

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

Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 97

- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- 2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.
- 3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Quartierplanbeteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass

Art. 98

- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.
- 2 Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- 3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
- 4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Planungskosten

Art. 99

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- 3 Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen.

Aufhebung oder Abänderung

Art. 100

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

- 2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.
- 3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

IV BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baugesuch

Art. 101

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher, bei Bauten ausserhalb der Bauzonen in dreifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen aktuelle Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 5. Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 10. Angabe der approximativen Baukosten;
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
 15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
 16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
 17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 19. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für

Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;

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

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

- 2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 3 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 102

- 1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen.
- 2 Die ErdgeschoSSHöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind soweit erforderlich freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.
- 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Auflage, Publikation und Einsprache

Art. 103

- 1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt.
- 2 Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 3 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Baubescheid

Art. 104

- 1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.
- 2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 3 Der Baubescheid ist Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprecherinnen und Einsprechern schriftlich zu eröffnen.
- 4 Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Baubeginn und Baufristen

Art. 105

- 1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.
- 2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- 3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Bauausführung, Änderungen

Art. 106

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.
- 2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.
- 3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Baukontrollen, Bauabnahme

Art. 107

- 1 Die Baubehörde übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- 2 Der Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.
- 3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.
- 4 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.
- 5 Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

Gebühren

Art. 108

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
- 2 Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grund-

sätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

- 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit

Art. 109

- 1 Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Bauleiterinnen und Bauleiter sowie Unternehmerinnen und Unternehmer sind verantwortlich für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.
- 2 Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen

Art. 110

- 1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000. bestraft. Handelt die Täterin oder der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.
- 2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- 3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Art. 111

- 1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.
- 2 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.
- 3 Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zu.

Rechtsmittel

Art. 112

- 1 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungs-

planes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.

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

Inkrafttreten

Art. 113

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben. Nicht aufgehoben wird der Zonenplan Arezen 1:2'000 vom 16. Dezember 1992 (von der Regierung genehmigt gemäss RB Nr. 596 vom 14. März 1994).

Stichwortverzeichnis

Artikel

A

Abänderungswünsche	18
Abbauzone	89
Abbruch	19
Abfallanlagen	90a,100,104
Abfallgebühren	112
Abfallsammelstellen	101
Abgrabungen	25
Abstellplätze	31-33a
Abtretung von Boden/Rechten	127
Abwasser	41,42,110,112
Abwasserreinigungsanlagen	41,100
Abwassertaxen	112
Alter Bestand	126
Anbauten	70
Änderung (einer Baute)	2
Änderung (eines Gesetzes/Planes/Erlasses)	5,18
Änderung (eines Projektes)	145
Anmerkung im Grundbuch	20,103,126,129,134
Anordnung von Parkplätzen	33
Anpassungsbereich	16,94
Anregungen	11
Anschlussgebühren	108,110,111
Antennen	27,61,81a
Anwendung	2,153
Arbeitsräume	37
Arbeitsrechtliche Bestimmungen	36
Archäologiezone	78,79
Architektur	3,22
Attikageschosse	23
Auflagefristen	18,105,126,133,141
Auflagen (Verpflichtung)	9,20,47,48,77,79,87,93
Aufschüttungen	25
Ausfahrten	30
Ausführung der Bauten	36-40
Ausgänge	29
Ausnahmebewilligung	9
Ausnahmen	9
Ausnützungsziffer	62,65,66,70
Aussenräume	95,95a,96,120
Ausstattung	11

B

Balkone	44,70,103
Bastelraum	49
Bauabnahme	6,146
Bauamt	7
Bauarbeiten	42

Bauausführung	145
Baubeginn	144
Baubehörde	4,125,131,132
Bauberatung	4,8,22,53,77,93,94,95,96,147
Baubescheid	142,146
Baubewilligung	19,20,46,137,142
Baubewilligungsverfahren	19,138-147
Baufristen	144
Baugesetz	5,14
Baugespann	139,140
Baugestaltungslinien	16,52,53,97
Baugesuch	6,13,138,140
Baukommission	6,146
Baukontrolle	6,146,148
Baulandumlegung	21,98,125-129,134,135
Baulinien	17,103,105
Baulücken	52,63
Baumasseziffer	62,67
Baumschutz	16,81,99
Bauprofil	139,140
Bauprojekte	104
Baureife	21
Bauten ausserhalb der Bauzone	19,74,81a
Bauverpflichtung	128
Bauweise	53,62-64,69
Bauwesen	5,6
Bauzeiten	42
Bauzone	15,46,62,118
Bedingung	9
Befristung	9
Behinderte	36
Beleuchtung	45
Benennung (Hausnamen)	34
Benützung des öff. Grundes und Luftraums	44
Benützung des Privateigentums für öff. Zwecke	45
Benutzungsgebühren	108,112
Bepflanzung	25
Beratendes Organ	6
Beratung	8
Bereinigung (Grundbuch)	129
Beschwerde	18,151
Bestand (alter)	126
Bestandesgarantie	2
Beteiligung an der Planung	11,18,132
Betriebe	51
Bewilligungspflicht	19
Biotop	3,12,16,80,99
Bodenschutz	40
Böschungen	25
Bruttogeschossfläche	47,65

Bruttowohnfläche 48

C

Camping 19,85

D

Dachgestaltung 22,23,29

Dauerparkplätze 33

Denkmalpflege 77,92

Deponien 19,90a

Deponiezone 90a

Detailhandelsgeschäfte 50

Dienstleistungsbetriebe 50-56

Dorfzone 8,53,54,62

Düngungen 80,83

Durchleitungsrecht 35

E

Einfriedungen 19,24,61,81a,83

Einkaufszentren 50

Einleitung (Quartierplan) 131

Einmündungen 29

Einsprache 105,131,133,141,143,147,151

Einsprachefristen 141

Einstellhallen 30,33

Emissionen 40,42,138

Emissionsbegrenzungen 40

Emissionserklärung 40,138

Emissionsgrad 62

Empfindlichkeitsstufen 15,39,40,62

Energiegesetzgebung 36

Energiehaushalt 38

Energienachweis 138

Energieversorgungsanlagen 19,100,101,104

Enteignung 35,127

Entschädigung 35

Erhaltung 16,61

Erhaltungsbereich 3,16,93

Erhaltungszone 8,61,62

Erholungszonen 15,76,82

Erker 44,70

Erlass (eines Gesetzes/Planes) 18,134

Erneuerungsbereich 16,95

Ersatzabgabe 32

Ersatzmassnahme 24,150

Erschliessung 17,21,100-113,118,121

Erschliessungsanlagen (private) 101,107,113

Erschliessungsanlagen: Ausführung 106,107

Erschliessungsanlagen: Finanzierung 91,108-113,123

Erschliessungsanlagen: Projektierung 104

Erschliessungsbeiträge	108,109,123
Erschliessungsetappen	17,102,128
Erschliessungskosten	21,61,109,110
Erschliessungsplan	14,17,31,105
Erschliessungsprojekte	104
Erschliessungsreglemente	100,101,109,110,112
Erschliessungsstrassen	101
Erschütterungen	40
Estrich	49
Etappierung	46,102,128

F

Fahrnisbaute	19
Fahrräder (Abstellplätze)	33a
Farbgebung	22
Fassaden	22
Feinerschliessung	17,101,106,108,109
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	19,36
Finanzierung	17,108-113
Firsthöhe	62,68,120
Forstwirtschaftszone	15,74
Freiflächen	16
Freihaltebereich	16,96
Freihaltezone	76
Fussgängerbereich	101
Fusswege	100

G

Garagen	30,33
Gartenbau	71,86
Gastwirtschaftsbetriebe	31,33,60
Gebäudeabstand	54,59,70,120
Gebäudehöhe	52,53,62,65,68,73,120
Gebäudelänge	62,69,120
Gebühren	108,110-112,147
Gefahrenzone	88
Geltungsbereich	2
Gemeinbedarf	127
Gemeingebrauch	44
Gemeinschaftsanlagen	17,27,31,32,101,113,118,121,127
Generelle Projekte	17,104
Genereller Erschliessungsplan	5,14,17,18,31,61,81a,121
Genereller Gestaltungsplan	3,5,14,16,18,66,84,90ff
Geschlossene Bauweise	63,69
Gesetzessprache	152
Gestaltung	16,22-28,52-54,61,71,95,95a,97,118,119
Gestaltungsplan	8,12,14,89,90,90a
Gestaltungsrichtlinien	13
Gestaltungsvorschriften	12,13
Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	36

Gewässerabstand	16,28
Gewässerschutz	19,36,41,42,87,90,90a,138
Gewerbepolizeiliche Bestimmungen	36
Gewerbezone	56,57,62
Golfplatzzone	84
Grenzabstand	59,62,70,120
Grenzbaurecht	63
Grenzbereinigung	130,134,135
Groberschliessung	17,100,102,106,108,109
Grundeigentümerbeiträge	108,109
Grunderschliessung	17,100,102,106,108,109
Grundgebühr	112
Grundnutzungen	15
Grundordnung	14ff
Grundpfandrecht	129
Grundwasserschutzzone	87
Grünzone	75

H

Halboffene Bauweise	64,69
Hauptleitungen	100
Hauptwohnungsanteile	48,62
Hausnamen	34
Hinweistafeln	26
Historische Bauten	3
Hotels	31,33,60
Hotelzone	60,62
Hydranten	45,111

I

Immissionsprognose	40
Immissionsschutz	39,40,52
Industriezone	58,62
Inkrafttreten	153
Inventare	12
Isolation	37

K

Kanalisation	19,41
Kantonsstrassen	29
Keller	49
Kernzone	8,52,62
Kiesgruben	19,89
Kinderspielplätze	49,62
Konzession	44
Kostenanteil	43,109,113,119,123,124,135
Kulturobjekte	12,16,43,99

L

Ladenfläche	50
-------------	----

Lärmschutz	39,40
Landschaftsschutzzone	81
Landwirtschaftliche Hochbauten	72
Landwirtschaftsbetriebe	52-54
Landwirtschaftszone	8,15,71
Lebhäge	24
Leitbild	11
Leitungen	19,35,41,100
Löschwassergebühren	111
Luftraum	44
Luftreinhaltung	40

M

Materialgewinnung	89
Materiallagerung	19,80,81,90
Mauern	19,24,25
Mehrkosten	43
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)	31-33

N

Nachbarrecht	2
Natur- und Heimatschutz	3,76,77,80,81
Naturgewalten	88
Naturobjekte	3,12,16,43,99
Naturschutzzone	80
Nebenbauten	70
Nebenräume	49
Neugestaltungsbereich	16,95a
Neuzuteilung	128,129
Niveaulinien	103,105
Nutzungsetappen	46
Nutzungsmass	62
Nutzungsordnung	15,62
Nutzungsübertragung	66
Nutzungsverlegung	16,66,98

O

Öffentliche Auflage	18,105,126,131,133,139,141,145
Öffentliche Bauten und Anlagen	59,62
Öffentlicher Grund	44
Offene Bauweise	64,69
Ortsbildschutzzone	15,27,77

P

Pachtland	72
Parabolantennen	27,61,81a
Parkieranlagen	100,101
Parkierungskonzept	17
Parkplätze	31-33
Parzellierung	66,72

Pflanzenschutz	80,82
Pflichtenheft (Bauamt)	7
Pflichtparkplätze	31
Planauflage	11,18
Planungskommission	5
Planungskosten	135
Planungszone	10
Privateigentumsnutzung für öff. Zwecke	45
Produktionsbetriebe	51-58
Profilierung	139
Provisorische Baute	19
Publikation	141

Q

Quartierausstattung	124
Quartiererschliessung	118,119,121-123,125,137
Quartiergestaltungsplan	52,53,63,97,118,120,125
Quartierplanbestimmungen	119
Quartierplanpflicht	16
Quartierplanung	5,13,16,105,109,113,118-137
Quartierplanverfahren	98,101,109,131-137
Quartierstrassen	101
Quellschutzzone	87

R

Radwege	100
Rampen	30
Rebwirtschaftszone	73
Rechtsänderung	134,136
Rechtsmittel	151
Reklamen	19,26
Restkosten	108
Revers	9,20,31
Richtpläne	11
Richtplanung	5,11-13
Ruhezone	82

S

Sammelstrassen	100
Schallschutz	39
Schneefang	29
Schneeräumung	100,101,113
Schnurgerüst	146
Schrebergärten	86
Schutzbereich	3,16,92
Schützenswerte Bauten und Anlagen	3,8,12,16,36,43
Schutzverfügung	3
Schutzzonen	3,12,15,87
Sicherheit	29,42,43,44
Sondernutzung	44

Sonnenenergieanlagen	19
Spielplätze	49
Störungsgrad von Betrieben	51,62
Strafbestimmungen	149
Stützmauern	25

T

Tafeln	19,26,45
Terrainveränderungen	19,25,61,80,81,83,120,139
Tierschutz	24,80,82
Transportanlagen	19,82,83,100,101

U

Überlagerte Nutzungen	15
Übriges Gemeindegebiet	15,91
Umweltbelastung	40,41,42
Umweltschutzgesetzgebung	15,36,40
Umweltverträglichkeitsprüfung	140,141
Unproduktives Land	91
Unterhalt der Bauten	43
UVP	140,141

V

Vermessungsfixpunkte	45
Verantwortlichkeit	148
Verbindlichkeit	11,14
Verbrauchsgebühr	112
Verdichtete Bauweise	64,69,95
Verfahren	18,105,131-137,138-147
Verkaufslokale	31,50,60
Verkehrsanlagen	19,29-33,61,108
Verkehrsberuhigung	17
Verkehrssicherheit	26,29,30,44
Versorgungsanlagen	19,35,61,100,101,110,104,109,111
Versorgungskonzept	17
Vollzug	4
Vordächer	70,103
Vorentscheid	143
Vormerkungen	129
Vorprüfung	140
Vortreppen	70
VSS-Norm	31

W

Wald	28,74,99
Waldabstand	16,28
Waldgesetzgebung	19
Wanderwege	100
Wassertaxen	112
Wasserversorgungsanlagen	100,104,109,110,112

Wasserzähler	112
Werkleitungen	35
Wertausgleich	128
Wiederherstellung	9,20,150
Wild	24,82
Wintersportzone	83
Wohnanteile	47,62
Wohnen	47,48,52-58,61,71,72
Wohnhygiene	37
Wohnräume	37,47
Wohnwagen	19,85
Wohnzonen	55,56,62
Z	
Zäune	24,61,81a
Zeltlager	85
Zone für landwirtschaftliche Hochbauten	72
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	59,62
Zone Landschaft mit schützenswerter Bausubstanz	8,81a
Zonenplan	3,5,14,15,18
Zonenschema	47,48,51,52,62,65,69,70
Zu- und Ausfahrten	30
Zustand von Bauten	43
Zweck	1
Zweitwohnungen	48