



Kanton Graubünden Gemeinde Trin

BAUGESETZ

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 23. November 1999 / 20. Juni 2000
Genehmigt von der Regierung am: 16. Januar 2001 (RB Nr. 56)

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 12. März 2009
Genehmigt von der Regierung am: 22. September 2009 (RB Nr. 925)

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I ALLGEMEINES	
Zweck	1
Geltungsbereich	2
Natur- und Heimatschutz	3
Baubehörde	4
Baukommission	5
Ausnahmen	6
Hofstattrecht	7
Planungszone	8
II RICHTPLANUNG	
Richtplan und Leitbild	9
Inventare	10
Gestaltungsrichtlinien	
III GRUNDORDNUNG	
1. <u>Allgemeines</u>	
Grundordnung	11
Zonenplan	12
Genereller Gestaltungsplan	13
Genereller Erschliessungsplan	14
Verfahren	15
2. <u>Bauvorschriften</u>	
2.1 <u>Bauvoraussetzungen</u>	
Baubewilligung	16
Bedingungen und Auflagen, Revers	17
Baureife	18
2.2 <u>Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen</u>	
Gestaltung und Architektur	19
Dächer	20
Nutzung von erneuerbaren Energien	21
Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen	22

Pflanzen	23
Reklamen, Hinweistafeln und Antennen	24
Camping- und Rastplätze	25
Waldabstand, Gewässerabstand	26

2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Sicherheit	27
Zu- und Ausfahrten, Strassenabstand	28
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	29
Schneeräumung	30
Werkleitungen	31

2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen	
a) Grundsatz	32
b) Energiehaushalt	33
c) Schallschutz und Umweltbelastung	34
Abwasser	35
Unterhalt	36

2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	37
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	38

3. Zonen

3.1 Bauzonen

3.1.1 Allgemeines

Nutzungssetappen	39
------------------	----

3.1.2 Zonenarten

Dorfzone	40
Dorferweiterungszonen	41
Wohnzonen	42
Gewerbe- und Wohnzone	43
Gewerbezone	44
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	45
Zone für öffentliche Anlagen	46
Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	47

3.1.3 Zonenordnung

Zonenschema	48
Bauweise	49
Ausnützungsziffer	50
Nutzungsübertragung und Parzellierung	51
Gebäude- und Firsthöhe	52
Gebäudegrundfläche	53
Grenz- und Gebäudeabstand	54

3.2 Weitere Zonen

Landwirtschaftszone	55
Forstwirtschaftszone	56
Sportplatzzone	57
Campingzone (Camping- und Freizeitzone La Geraglia)	58
Lagerzone	59
Grünzone	60
Ortsbildschutzzone	61
Archäologische Schutzzone	62
Naturschutzzone	63
Landschaftsschutzzone	64
Ruhezone	65
Wintersportzone	66
Grundwasser- und Quellschutzzone	67
Gefahrenzone	68
Materialablagerungszone	69
Übriges Gemeindegebiet	70

4. Gestaltung

Baugestaltungslinien	71
Besondere Bereiche, Bauten, Anlagen sowie Natur- und Kulturobjekte	72

5. Erschliessung

5.1 Allgemeines

Grund- und Groberschliessung	73
Feinerschliessung	74
Erschliessungsetappen	75

5.2 Projektierung, Ausführung

Baulinien, Niveaulinien	76
Generelle Projekte und Bauprojekte	77
Verfahren	78
Ausführung	
a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	79
b) Private Erschliessungsanlagen	80

5.3 Finanzierung

Öffentliche Erschliessungsanlagen	81
Private Erschliessungsanlagen	82

IV QUARTIERPLANUNG

1. Quartierplan

Quartierplan	83
Quartierplanbestimmungen	84
Quartiererschliessungsplan	85
Quartiererschliessung	
a) Erstellung	86
b) Finanzierung	87

2. Landumlegung im Baugebiet und Gesamtumlegung

Landumlegung, Grenzberreinigung und Gesamtumlegung	88
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	89

3. Quartierplanverfahren

Einleitung	90
Erstellung	91
Öffentliche Auflage, Einsprache	92
Erlass	93
Planungskosten	94
Aufhebung oder Abänderung	95
Vorbehalt der Baubewilligung	96

V BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baugesuch	97
Baugespann	98
Auflage, Publikation und Einsprache	99
Baubescheid	100
Vorentscheid	101
Baubeginn und Baufristen	102
Bauausführung, Änderungen	103
Baukontrollen, Bauabnahme	104
Gebühren	105

VI VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit	106
Strafbestimmungen	107
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	108
Rechtsmittel	109
Inkrafttreten	110

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 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 Im Interesse des Natur- und Heimatschutzes kann der Gemeindevorstand vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen, wenn eine Gefährdung oder Beeinträchtigung wertvoller Natur- oder Kulturgüter zu befürchten ist.

Baubehörde Art. 4

¹ Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

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

³ Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater beiziehen. Für besondere Planungsaufgaben kann sie eine Kommission wählen.

Baukommission Art. 5

¹ Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern und einem Stellvertreter. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen als Präsident an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.

² Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.

³ Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch. Mit Zustimmung des Vorstandes kann sie weitere Fachleute beiziehen.

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 Ausnahmegewilligung 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.

¹ Bestehende Bauten, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnützung mindestens im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Bezüglich Grundriss, Dachform und Gebäudehöhe sind geringfügige Abweichungen zulässig, sofern sich die Baute gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Die Baubehörde kann ein Modell mit den umliegenden Bauten verlangen.

² Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung durch Elementarschaden im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten.

³ Das Gesuch für den Neubau muss innert sechs Jahren seit Zerstörung eingereicht werden.

⁴ Zweckänderungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften (Nutzungsart) zulässig. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

⁵ Vorbehalten sind Auflagen und Einschränkungen des Generellen Gestaltungsplanes und das übergeordnete Recht.

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 RICHTPLANUNG

Richtplan und Leitbild

Art. 9

¹ Im Richtplan und im Leitbild können die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt werden. Sie bestehen aus Karte und/oder Text und berücksichtigen die regionalen und kantonalen Richtpläne.

² Richtpläne und Leitbilder sind für die Organe der Gemeinde verbindlich. Inhalt, Bedeutung und Erlass von Richtplänen richten sich im Übrigen nach dem kantonalen Raumplanungsgesetz.

³ Diese Planungsmittel und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung werden sie während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Interessierte bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

Inventare

Art. 10

¹ Ein Landschaftsinventar erfasst die bedeutende Landschaften, Naturobjekte und Biotope.

² Ein Siedlungsinventar erfasst bedeutende Elemente im Siedlungsbereich. Es kann eine weitergehende Bewertung der bestehenden Bausubstanz und der Aussenräume umfassen.

³ Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in einem Gestaltungsrichtplan und im Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

⁴ Inventare können von der Gemeinde nach Bedarf erstellt und nachgeführt werden. Sie haben keine Rechtswirkung.

III GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Grundordnung Art. 11

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

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

Zonenplan Art. 12

¹ Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet Bauzonen, Land- und Forstwirtschaftszonen, Schutz- und Erholungszonen, weitere Nutzungszonen nach Bedarf 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 oder im zugehörigen Zonenschema werden die Empfindlichkeitsstufen (Lärm) zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan Art. 13

¹ Der Generelle Gestaltungsplan enthält in Ergänzung von Baugesetz und Zonenplan Massnahmen und Vorschriften über die Gestaltung einzelner Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

² Die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes sind zusätzlich zu den Bestimmungen des Zonenplanes und des Baugesetzes verbindlich einzuhalten.

Genereller Erschliessungsplan Art. 14

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. Er kann weitere Massnahmen im Hinblick auf die Realisierung der notwendigen Erschliessungsanlagen und des Erschliessungskonzeptes beinhalten (Verkehrsberuhigung, Parkierung usw.)

³ Die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes sind verbindlich. Die bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind öffentlich begehbar. Er dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan (inkl. Änderung der Nutzungsetappie- rung), Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

² Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentli- che 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 Abänderungs- wünschen und Anträgen eingeräumt werden.

³ Während der Auflagefrist können Interessierte beim Gemeindevorstand schriftlich Abände- rungswünsche 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 bekanntzu- geben.

⁵ Alle Erlasse und Änderungen der Grundordnung bedingen eine Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden damit sie Rechtskraft erlangen. Diese entscheidet im Genehmigungsverfahren auch über Beschwerden gemäss Abs. 4.

2. Bauvorschriften

2.1 Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 16

¹ Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

² Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

1. Neubauten, Hofstattbauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und An- lagen;
2. Wesentliche Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
3. Wesentliche 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 Bewilli- gungsfälle;
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 sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen;
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. Alle Einfriedungen entlang von Strassen und generell bei einer Höhe von über 150cm, ausgenommen sind bewegliche Weidezäune;
16. Camping- und Rastplätze; mit Vorbehalt von Art. 26, Abs. 2;
17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
19. Materialablagerungsstellen und Deponien.

³ Die Baubehörde entscheidet auf Anfrage, ob es sich bei Vorhaben gemäss Ziffern 2 und 3 um wesentliche und damit bewilligungspflichtige Anlagen handelt. Vorbehalten sind alle Zweckänderungen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (baubewilligungspflichtig). Falls kein Baubewilligungsverfahren notwendig ist, erstellt sie ein Protokoll mit den notwendigen Angaben und stellt es dem Gesuchsteller zu. Kleinstbauten bis 2.5m³ kann sie ebenfalls in diesem vereinfachten Verfahren bewilligen.

⁴ Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind:

- a) Baubaracken, die nicht zu Wohnzwecken dienen während der Bauzeit
- b) Firmentafeln während der Bauzeit, und generell, wenn sie nicht grösser als 0.2m² sind und keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen

⁵ Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 17

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

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

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

Baureife

Art. 18

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

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

b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, 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 Benützung der Anlagen ausweist.

2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Gestaltung und Architektur

Art. 19

¹ Bauten und Anlagen sind landschaftlich und 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 zu überarbeiten. Im Zweifelsfall ist ein Bauberater beizuziehen oder eine Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Dächer

Art. 20

¹ Bei der Dachgestaltung sind in der Dorfzone die traditionellen, ortsüblichen Formen, Farben und Materialien massgebend. In den übrigen Zonen gelten die allgemeinen Bedingungen über Gestaltung und Architektur.

² Die Neigung einer Dachfläche muss mindestens 30% betragen. Für An- und Nebenbauten kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen, sofern sie nicht störend in Erscheinung treten. Pultdächer von Anbauten sollen bei gleicher Ausrichtung dieselbe Neigung aufweisen wie das zugehörige Hauptdach. Giebeldächer weisen in der Regel symmetrische Dachneigungen auf.

³ Dachfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Bei bestehenden Bauten und in der Dorfzone ist eine massvolle und harmonisch eingepasste Gestaltung Voraussetzung für eine Baubewilligung.

⁴ Diese Bestimmungen sind sinngemäss auch auf Bauten ausserhalb der Bauzone anzuwenden. Weitergehende Einschränkungen und Auflagen gemäss Generellem Gestaltungsplan sind vorbehalten.

⁵ Bei speziellen Verhältnissen oder Anforderungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien, kann von den Vorschriften im ganzen Gemeindegebiet abgewichen werden. Vorbehalten ist die Ortsbildschutzzone gemäss generellem Gestaltungsplan. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.

Nutzung von erneuerbaren Energien

Art. 21

¹ Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Sonnenkollektoren, Wärmepumpen usw., sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und Verfahren zu fördern, wenn keine negativen Auswirkungen für die Umgebung zu erwarten sind. Gestalterische Auflagen zur möglichst schonenden Integration in Gebäude und Umgebung sind vorbehalten. Die Gemeinde kann Fachgutachter und den Bauberater beiziehen. Ausserhalb der Bauzone ist die Zustimmung des Kantons vorbehalten.

² In der Ortsbildschutzzone und bei wertvollen, im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bauten besteht kein Anspruch, falls die Erhaltungsziele nicht gewährleistet sind.

Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen

Art. 22

¹ Bewilligungspflichtige Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und in Form und Beschaffenheit natürlich erscheinen.

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

³ Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur in traditionell ortsüblichem Ausmass und Ausführung zulässig. Lebhäge müssen auf das vorgeschriebene Mass zurückgeschnitten werden. Neuanlage oder Sanierung von Stacheldrahtzäunen sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

⁴ Entlang von öffentlichen Strassen werden Einfriedungen aller Art und bis zu einer Maximalhöhe von 2m von der Baubehörde nur bewilligt, wenn sie einen Abstand von 1m zum Fahrbahnrand aufweisen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

⁵ Im Übrigen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 150cm Höhe an die Grenze des Nachbargrundstücks gestellt werden, ansonsten sind sie um die Mehrhöhe zurückzusetzen. Vorbehalten sind Stützmauern zur Erhaltung des gewachsenen Bodens. Sie dürfen generell an die Grenze gestellt werden.

⁶ Vorbehalten sind nachbarliche, im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen sowie übergeordnetes Recht.

Pflanzen

Art. 23

¹ Die Grenzabstandsvorschriften für Pflanzen richten sich nach dem EGzZGB. Bei Gefährdung fremden Eigentums im Interesse der öffentlichen Sicherheit und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes kann die Gemeinde die Beseitigung von Pflanzen verfügen, auch wenn die nachbarrechtliche Verjährungsfrist abgelaufen ist.

Reklamen, Hinweistafeln und Antennen

Art. 24

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

² Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen, mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe, sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten und angebotenen Produkte und Dienstleistungen zulässig.

³ Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Camping- und Rastplätze

Art. 25

¹ Die Errichtung und der Betrieb von Camping- und Rastplätzen wie auch das ständige Stationieren von Wohnwagen oder Wohnmobilen zu Wohnzwecken im Freien sind nur in einer Campingzone zulässig.

² Der Gemeindevorstand kann gegen Entrichtung einer Kontrollgebühr für das Aufstellen von Zelten zeitlich beschränkte und ortsgebundene Ausnahmegewilligungen erteilen.

Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 26

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

² Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 10m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

³ Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Grundordnung oder bereits rechtskräftigen Baulinien- und Quartierplänen. Unterschreiten Waldabstandslinien aus Baulinien- und Quartierplänen den gesetzlichen Minimalabstand, muss das entsprechende Planungsmittel vor dem 1. Juli 1996 erlassen worden sein.

2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Sicherheit

Art. 27

¹ Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze sowie in den Strassenraum oder Sichtschutzstreifen ragende Pflanzenteile dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Sie sind so zu gestalten, dass die Schneeräumung nicht erschwert wird. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Elemente und 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, Strassenabstand

Art. 28

¹ Geschlossene Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5m Länge aufweisen. Für offene Unterstände oder Einstellhallen und Garagen ohne direkte Ausfahrt gilt der minimale Grenzabstand von 2.5m für Nebenbauten.

² Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 2% und von mindestens 2m 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.

⁵ Für Hauptbauten an verkehrsreichen Gemeinde- und Privatstrassen kann die Gemeinde ungeachtet des vorgeschriebenen Grenzabstandes einen minimalen Abstand zum Fahrbahnrand von 5m verlangen, wenn die öffentlichen Interessen dies erfordern.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 29

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.

2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen

a) Grundsatz

Art. 32

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 in der Regel 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 nach den Anordnungen der zuständigen Behörden bei Umbauten und Renovierungen den geltenden Vorschriften anzupassen oder abubrechen (vgl. Leitbild BAB). In besonderen Fällen, namentlich bei Kulturobjekten, erhaltenswerten sowie ortstypischen, prägenden Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

b) Energiehaushalt

Art. 33

¹ Bauvorhaben müssen in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen. Die Gemeinde unterstützt und fördert den bewussten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien.

² Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

³ Die Gemeinde kann eine Verordnung erlassen, welche bei sparsamen und umweltschonenden Lösungen spezielle Vergünstigungen (Ausnützungsbonus bis maximal 10%) oder andere Erleichterungen vorsieht.

⁴ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf hier von Gebäude und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.

c) Schallschutz und Umweltbelastung

Art. 34

¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.

² 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. Insbesondere sind die Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung sowie der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen. Die Baubehörde kann Lärmimmissionen ermitteln lassen oder Immissionsprognosen verlangen, wenn Überschreitungen zu erwarten sind.

³ Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und/oder dem Zonenschema ersichtlich.

⁴ Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach Anordnung der zuständigen Behörde zu sanieren.

Abwasser

Art. 35

¹ Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.

² Verschmutztes Abwasser, 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 nach Möglichkeit versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf neu in der Regel weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

⁵ Das weitere bestimmt das Kanalisations-Reglement der Gemeinde Trin.

Unterhalt

Art. 36

¹ Alle bewilligungspflichtigen 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, kann die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümer durch Dritte vornehmen lassen.

² Dem Unterhalt von Kulturobjekten, erhaltenswerten sowie ortstypischen, prägenden Bauten und Anlagen ist besondere Beachtung zu schenken. Die Gemeinde kann Beiträge nach Massgabe ihrer finanziellen Möglichkeiten an den Unterhalt solcher Objekte entrichten, falls die sachgerechte Ausführung mit Mehrkosten verbunden ist.

³ In der Bauzone sind unüberbaute Grundstücke und Grundstücksteile angemessen zu bewirtschaften. Wiesland, insbesondere steile Böschungen sind mindestens einmal jährlich zu mähen oder geeignet zu bepflanzen. Die Bestimmungen gemäss Abs. 1 gelten sinngemäss.

2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 37

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 Gemeindeversammlung.

³ Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile sowie für Fensterläden, Tür- und Torflügel usw. bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile dürfen in jedem Fall nur bewilligt werden, wenn sie mindestens 3m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.5m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1m in den öffentlichen Luftraum ragen.

⁵ Der Gemeindevorstand kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 38

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. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind rechtzeitig über solche Massnahmen zu informieren. Ihren berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.

3. Zonen

3.1 Bauzonen

3.1.1 Allgemeines

Nutzungsetappen

Art. 39

¹ Das Baugebiet wird im Interesse einer geordneten Besiedelung in zwei Nutzungsetappen unterteilt. Die Flächen der ersten Nutzungsetappe gehören der Bauzone an.

² In den im Zonenplan der zweiten Nutzungsetappe zugewiesenen Flächen dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden. Vorbehalten sind Ausnahmewilligungen ausserhalb der Bauzone gemäss kantonalem Recht.

³ Eine künftige Umteilung der Flächen der zweiten Nutzungsetappe in die erste Nutzungsetappe (Bauzone) hat im ordentlichen Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 15 Baugesetz und gemäss Art. 37 KRG zu erfolgen und kann in Betracht gezogen werden, wenn ein entsprechender Bedarf nach zusätzlichen Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG nachgewiesen ist.

3.1.2 Zonenarten

Dorfzone

Art. 40

¹ Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt (herkömmliches Handwerk und Gewerbe mit ortsüblichen Betriebszeiten). Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nur im Rahmen der Zonenordnung zulässig. Die Auswirkungen müssen im Rahmen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung liegen.

² Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Dies gilt insbesondere für die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Dachform. Massgebend für die Beurteilung sind die vorhandene Gebädekubatur und die benachbarten historischen Bauten. Bestehende Baufluchten entlang von Strassen sind zu ergänzen und zu erhalten.

³ Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese gibt die notwendigen Bedingungen und Auflagen bekannt. Hierfür dient ihr als unverbindliche Grundlage auch das Siedlungsinventar. Im Zweifelsfall zieht sie den Bauberater für eine Beurteilung bei.

Dorferweiterungszonen

Art. 41

¹ Die Dorferweiterungszonen sind für Wohnbauten, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe im herkömmlichen Umfang bestimmt (vgl. auch Dorfzone).

Wohnzonen

Art. 42

¹ Die Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.

² Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, wenn sie keine Störungen verursachen, die das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen, und wenn mit der Produktion keine Beanspruchung der Aussenräume betreffend Verkehrsaufkommen, für Lagerzwecke u. ä. verbunden ist, die dem Wesen einer Wohnzone widerspricht.

~~Gewerbe- und Wohnzone~~

~~Art. 43¹~~

~~¹ Die Gewerbe- und Wohnzone ist für herkömmliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit ortsüblichen Betriebszeiten bestimmt. Die Auswirkungen müssen der Empfindlichkeitsstufe III genügen.~~

~~² Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist und höchstens 50% der zulässigen Bruttogeschossfläche beansprucht. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.~~

¹ Streichung genehmigt von der Regierung mit RB 925 vom 22.09.2009

Gewerbezone

Art. 44

¹ Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt.

² Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder Unterkünfte für temporär beschäftigtes Personal ohne Familienangehörige gestattet.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 45

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

² Die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Zone für öffentliche Anlagen

Art. 46

¹ Es gelten sinngemäss die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen; Hochbauten sind jedoch nicht zulässig.

Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen

Art. 47

¹ In der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen darf keine anrechenbare Bruttogeschossfläche erstellt werden. Wo der Generelle Gestaltungsplan oder der Generelle Erschliessungsplan es nicht ausschliessen, ist die Erstellung von eingeschossigen Bauten zulässig (Parkieranlagen, Geräteschuppen, Gartenlauben usw. sowie unterirdische Bauten, Abstellplätze und Zufahrten).

3.1.3 Zonenordnung

Zonenschema

Art. 48

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 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.

Zonenschema

Bezeichnung im Zonenplan	Zone	Art.	Ausnützungsziffer (AZ)	Mittlere Gebäudehöhe (GH)	Maximale Firsthöhe (FH)	Maximale Gebäudegrundfläche	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe
			50	52	52	53	54	
D	Dorfzone	40	Art. 40				2.5m	III
DE 3	Dorferweiterungszone 3	41	0.9	8.50m	13.00m	220m ²	2.5m	III
DE-R	Dorferweiterungszone Rueгна	41	0.8	9.50m	14.50m	300m ²	6.0m	III
DE 2	Dorferweiterungszone 2	41	0.7	7.00m	11.50m	200m ²	2.5m	III
W 2	Wohnzone 2	42	0.5	7.00m	11.00m	180m ²	3m	II
W1	Wohnzone 1	42	0.4	6.00m	10.00m	160m ²	3m	II
GW²	Gewerbe- und Wohnzone	43	0.9	9.50m	14.00m	300m²	3.5m	III
G	Gewerbezone	44	0.9	9.50m	14.00m	frei	5m	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	45	frei	Art. 45			min. 2.50m	II ^{a)}
ZoA	Zone für öffentliche Anlagen	46	--	Art. 46				--
N	Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	47	Art. 47	4.0m	6.0m	60m ²	2.50m	--

a) Aufstufung siehe Zonenplan

² Streichung genehmigt von der Regierung mit RB 925 vom 22.09.2009

¹ Grundsätzlich ist in allen Zonen die offene, die halboffene und die geschlossene Bauweise zulässig. Geschlossene und halboffene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene oder halboffene Bauweise, die über die zulässige Gebäudegrundfläche hinausgeht, wird nur bewilligt, wenn eine einwandfreie Gestaltung erreicht werden kann und eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarn und des Ortsbildes ausgeschlossen ist. Es besteht kein Anspruch.

² Bauvorhaben mit geschlossener oder halboffener Bauweise sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Sie entscheidet über die Zulässigkeit und allfällige Auflagen.

³ Gegenüber benachbarten Gebäuden sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien entlang von Strassen und Gassen.

⁴ Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

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.

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

³ Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.80m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen.

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. Spezielle Räume oder Gebäudeteile, die aufgrund der nutzungsgemässen Lage und Konstruktion nicht für eine Umnutzung in auszurechnende Bruttogeschossfläche geeignet sind (z. B. Hallenbad usw.).

⁵ Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 51

¹ Die Baubehörde kann massvolle Nutzungsübertragungen zwischen Grundstücken in gleichen Bauzonen innerhalb eines begrenzten Siedlungsteils zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt und die zonengemässe Siedlungsstruktur trotz Nutzungsverlagerung erreicht und eingehalten werden kann. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder eines Quartierplanes.

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

³ Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen auf Kosten der Grundeigentümer im Grundbuch anmerken.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 52

¹ Als mittlere Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen oder natürlich angeglichenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante des Dachsparrens, gemessen bei der Aussenwand. Bei talseitigen Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.

² Bei gegliederten Bauten werden die Gebäudehöhen für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3m, der vom Terrain bis zum Dach reicht. Bei runden Gebäudeteilen werden die Gebäudehöhen sinngemäss gemessen.

³ Zusätzliche Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagenzufahrten und Hauseingänge sind gestattet, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird. Wird mehr abgegraben, so wird die Gebäudehöhe vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.

⁴ Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis oberkant First gemessen.

Gebäudegrundfläche

Art. 53

¹ Als Gebäudegrundfläche gilt die senkrechte Projektionsfläche aller oberirdischen Gebäudeteile, inklusive Aussenwänden bis zu einer Wandstärke von 30cm (siehe Skizze im Anhang).

² Für An- und Nebenbauten gemäss den Bestimmungen der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen wird die Grundfläche nicht angerechnet.

¹ Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben mindestens die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten, sofern diese nicht aufgrund von weiteren Rechtsgrundlagen definiert sind. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50m. 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 und unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Bestimmungen herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.

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, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.5m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Für Vordächer gilt der maximale Überstand von 1.5m für die gesamte Fassadenlänge.

⁵ Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Nebenbauten über die Grenze im gegenseitigen Einverständnis gestattet. Die Länge der gesamten Nebenbaute darf 8m nicht überschreiten.

⁶ Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken, die den minimalen Grenzabstand unterschreiten und vor Inkrafttreten entsprechender Vorschriften erstellt worden sind, muss nur der Grenzabstand eingehalten werden, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen und vorbehältlich der nachbarrechtlichen Bestimmungen. Andernfalls ist der Gemeindevorstand ermächtigt, eine Vergrößerung des Gebäudeabstandes bis auf das baugesetzliche Mass zu verlangen.

⁷ Unterirdische Bauten dürfen gegenüber Grenzen, wo sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und wo keine öffentlichen Interessen oder der Zweck rechtskräftiger Baulinien entgegenstehen, an die Grenze gestellt werden.

3.2 Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

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

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

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

Forstwirtschaftszone Art. 56

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.

Sportplatzzone Art. 57

¹ Die Sportplatzzone umfasst Sport- und Spielanlagen wie Fussball- und Tennisplätze sowie die für den Betrieb dieser Anlagen und der Langlaufloipe notwendigen Hochbauten.

² Hochbauten sind nur gemäss Vorgaben eines Generellen Gestaltungsplanes zulässig.

Campingzone (Camping- und Freizeitzone La Geraglia) Art. 58³

¹ Die Camping- und Freizeitzone La Geraglia ist für einen Campingplatz sowie für eine ruhige Erholungs- und Freizeitnutzung bestimmt. Zulässig sind Bauten und Anlagen für die gemäss Zonencharakter und Generellem Gestaltungsplan vorgesehenen Nutzungen.

² Hochbauten sind gemäss Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes zulässig.

³ Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.

⁴ Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für den Campingplatz ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.

Lagerzone Art. 59

¹ Die Lagerzone ist für die vorübergehende und geordnete Lagerung von Baumaterialien (Kies, Sand, Ziegel, Armierungseisen, Bauholz, Recyclingbaustoffen gemäss Richtlinie des BUWAL u. ä.) sowie als Parkieranlage nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes bestimmt.

² ----

³ Baubewilligungen bedingen die Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft des Kantons Graubünden.

³ Genehmigt von der Regierung mit RB 493 vom 06.04.2004

¹ Die Grünzone umfasst Flächen, die zur Gliederung von Siedlungen und Siedlungsgebieten sowie zur Trennung von Wohn und Industriegebieten oder von Quartieren freizuhalten sind.

² In der Grünzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den Zweck der Zone nicht beeinträchtigen.

¹ In der Ortsbildschutzzone sind Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen bezeichnet, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung, und deshalb zu erhalten sind.

² Die Neugestaltung von Freiräumen, Neubauten und Umbauten sowie Renovationen sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Abweichungen von den bestehenden Formen und Strukturen sind nur zulässig, wenn damit eine Verbesserung der Gesamtsituation erreicht wird. Die ursprüngliche Bausubstanz (Bauteile, Konstruktion, Materialien) ist angemessen zu berücksichtigen.

³ Sanierungsbedürftige oder störende Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen auch vollständig abgebrochen und nach Absprache mit dem Bauberater oder der kantonalen Denkmalpflege geeignet ersetzt werden. Dies gilt insbesondere bei Zweckänderungen von Ökonomiebauten.

⁴ Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Sie entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters unter Berücksichtigung der Hinweise im Siedlungsinventar über die zulässige Gebäudehöhe, die Dachgestaltung sowie die Stellung und Ausrichtung der Baute (Firstrichtung). Sie kann weitergehende Auflagen bezüglich der Detailgestaltung (Aufbauten, Materialien usw.) machen oder eine Begleitung durch den Bauberater verschreiben.

⁵ Bei Neubauten und Umbauten, durch welche das bestehende Volumen wesentlich verändert wird, kann ein einfaches Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 verlangt werden.

¹ Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologische bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.

² In der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Unumgängliche Bodeneingriffe jeglicher Art sind nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.

³ Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

Naturschutzzone

Art. 63

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, die in Widerspruch zur objektbezogenen Zielsetzung der Naturschutzzone stehen. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen dieser Zielsetzung zulässig.

³ Die Baubehörde kann in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete treffen. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen.

Landschaftsschutzzone

Art. 64

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 im Rahmen der Möglichkeiten für Bauten ausserhalb der Bauzone erneuert und erweitert werden, soweit die Einfügung in die Landschaft gewährleistet ist.

Ruhezone

Art. 65

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 und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenskifahren und der Langlauf nicht gestattet. Geeignete Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete sind zulässig.

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

Wintersportzone

Art. 66

¹ Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Ski- und Snowboardgelände, Langlaufloipen, Übungsgelände u.ä. Bewegliche Betriebsanlagen, die im Sommer wieder entfernt werden, sind zulässig.

² In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich

von Pisten sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.

Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 67

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.

² Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.

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. 68

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. 69

¹ Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial 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 soweit notwendig 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 Abraummaterial dienen.

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

² ---

³ Neue 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

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. Geringfügige Abweichungen können bei Vorliegen der Detailprojekte bewilligt werden, wenn der gestalterische Zweck gewährleistet ist.

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

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

³ Die im Generellen Gestaltungsplan als *erhaltenswerte Bauten oder Anlagen* bezeichneten Elemente dürfen nicht zerstört werden. Bauvorhaben an solchen Bauten oder Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege oder den Bauberater bei.

⁴ Die im Generellen Gestaltungsplan als *ortstypische, prägende Bauten oder Anlagen* bezeichneten Elemente sind in ihrer Form und ihrem Charakter nach Möglichkeit zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Für Bauvorhaben an solchen Objekten gelten dieselben Bestimmungen wie für die Ortsbildschutzzone.

⁵ Gebiete, die mit einem *Hochbauverbot* belastet sind, dürfen im Interesse des Ortsbildes oder im Hinblick auf geplante Erschliessungsanlagen nicht überbaut werden.

⁶ Mit *Neugestaltungspflicht Strassenraum* bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan das minimale Bezugsgebiet für die Detailplanung bei umfassenden Sanierungsarbeiten im Hinblick

auf eine multifunktionale und ortsbildbereichernde Gestaltung. Die Angaben im Siedlungsinventar sind zu beachten.

⁷ Im *Baumschutzbereich* muss der Waldcharakter innerhalb der Bauzone erhalten bleiben. Waldbäume und Hecken dürfen nur mit Bewilligung der Baubehörde geschlagen oder wesentlich zurückgeschnitten werden, wobei der Gesamtbestand durch geeigneten Ersatz (aufkommende Jungbäume oder Neupflanzen) zu gewährleisten ist. Neben den Interessen der Baumerhaltung sind die wohnhygienischen Verhältnisse angemessen zu berücksichtigen. Die Baubehörde kann eine entsprechende Bewirtschaftung nach Anhören der Betroffenen verfügen. Die verfügten Massnahmen werden von der Gemeinde auf Kosten der Interessenten durchgeführt. Die Baubehörde fällt ihre Entscheide aufgrund Empfehlung von sachkundigen Beratern.

⁸ In gemäss Generellem Gestaltungsplan erhaltenswerten *Natur- und Kulturlandschaften* soll die bisherige Bewirtschaftung und Nutzung nicht ohne wichtigen Grund dahingehend verändert werden, dass ihre typischen Merkmale (Flora, Fauna, Struktur usw.) unwiederbringlich zerstört werden. Hecken sollen periodisch und etappenweise auf den Stock gesetzt werden. (Weitergehende Eingriffe unterliegen der übergeordneten Gesetzgebung).

⁹ Die Pflege und der Unterhalt ist grundsätzlich Sache der Besitzer. Die Baubehörde kann in Absprache mit diesen notwendige Erhaltungs- und Pflegemassnahmen treffen. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

5. Erschliessung

5.1 Allgemeines

Grund- und Groberschliessung

Art. 73

¹ Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen 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 Parkierungs- und Transportanlagen.

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. 74

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 Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dergleichen.

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.

Erschliessungsetappen

Art. 75

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

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

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

5.2 Projektierung, Ausführung

Baulinien, Niveaulinien

Art. 76

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

² Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3m über dem Trottoir- und 4.50m 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. 77

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. 78

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. 79

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. 80

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

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 81

¹ Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.

² Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein Vorteil erwächst.

³ Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).

⁴ Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.

⁵ Die Bemessung und Erhebung von Beiträgen und Gebühren erfolgen mit Beschluss der Einwohnerversammlung aufgrund eines Antrages der Baubehörde oder aufgrund der entsprechenden Reglemente. Vorbehalten bleibt das Quartierplanverfahren.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 82

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

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

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

⁴ Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung 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 einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

IV QUARTIERPLANUNG UND GESAMTUMLEGUNG

1. Quartierplan

Quartierplan

Art. 83

¹ Der Quartierplan regelt je nach Bedarf die Gestaltung (Quartierplanbestimmungen), die Erschliessung (Quartiererschliessungsplan) und in der Regel die Parzellierungsverhältnisse (Landumlegung/Grenzbereinigung) eines umgrenzten Teils des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die Überbaubarkeit, die Sanierung und die haushälterische Nutzung des Bodens. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

² In begründeten Fällen, insbesondere zur zweckmässigen Erschliessung oder zur Nutzungsentflechtung, kann auch Land ausserhalb der Bauzone in ein Quartierplanverfahren mit einbezogen werden. (Die Abgrenzung der Bauzone kann hierbei in diesem Verfahren nicht verändert werden).

³ Eine Quartierplanung ist durchzuführen, wenn im Generellen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan für ein Gebiet die Quartierplanpflicht vorgeschrieben ist, wenn Planung und Bau von Erschliessungsanlagen dies erfordern oder wenn infolge eines Bauvorhabens die Möglichkeit besteht, dass für angrenzende Grundstücke die Voraussetzungen für Baureife, Gestaltung und Einordnung nicht mehr oder nur noch mit Einschränkung geschaffen werden könnten.

Quartierplanbestimmungen

Art. 84

¹ Die Quartierplanbestimmungen können von der Zonenordnung abweichende oder ergänzende Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen enthalten. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen.

Folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind zulässig, wenn eine gute Gestaltung und Einordnung gewährleistet ist:

- Mehrhöhe für einzelne Bauten bis maximal 2m
- Überschreitung der Gebäudegrundfläche
- Ausnützungsbonus von maximal 10%.

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

Quartiererschliessungsplan

Art. 85

¹ Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf die Quartierplanbestimmungen, 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. 86

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. 87

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. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes für die verspätete Kantonssteuer gemäss amtlicher Publikation berechnet.

2. Landumlegung im Baugebiet und Gesamtumlegung

Landumlegung, Grenzbereinigung und Gesamtumlegung Art. 88

¹ Landumlegung, Grenzbereinigung und Gesamtumlegung werden zur Verwirklichung der Grundordnung durchgeführt. Sie schaffen insbesondere die Voraussetzung für die Ausführung von Quartierplänen und dienen der Nutzungsentflechtung.

² Zum Schutz der Landumlegung und der Gesamtumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsband beschliessen. Während des Umlegungsbandes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Landumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsband sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

³ Für die Durchführung von Landumlegungen, Grenzbereinigungen und Gesamtumlegung gelten im übrigen die weiteren Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

¹ Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Landumlegung 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 zugewiesenen Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

3. Quartierplanverfahren

Einleitung

Art. 90

¹ Die Quartierplanung wird 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.

⁴ Wird eine Landumlegung oder eine Grenzbereinigung durchgeführt, sind die Verfahren zu kombinieren.

Erstellung

Art. 91

¹ Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken. Die notwendigen Angaben für Landumlegung und grundbuchlichen Vollzug sind in der Regel integrierter Bestandteil.

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.

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. Die se 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.

¹ Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über den Erlass des Quartierplanes.

² Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Landumlegungen 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 Landumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

¹ Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Landumlegung 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. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes für die verspätete Kantonssteuer gemäss amtlicher Publikation berechnet.

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. Gleiches gilt, falls sich infolge kon-

kreter Bauvorhaben geringfügige Anpassungen als zweckmässig erweisen, sofern die übergeordneten Planungsziele eingehalten sind.

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

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

Vorbehalt der Baubewilligung

Art. 96

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

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

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

1. Situationsplan im Massstab 1:500 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 Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
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. Umweltverträglichkeitsbericht bei Bauvorhaben für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist;

21. 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: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 98

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

² Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind 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. 99

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 bei geringfügigen Bauvorhaben verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist oder deren schriftliches Einverständnis zum Voraus erteilt ist. Damit entfällt auch die Pflicht zur Erstellung eines Baugespannes.

Baubescheid

Art. 100

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 Einsprechenden und Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

⁴ Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Vorentscheid

Art. 101

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

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

Baubeginn und Baufristen

Art. 102

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. 103

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.

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

² Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind 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 Baukommission vor Beginn der Bauarbeiten 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 Baukommission den Bau ab. Bevor ein Gebäude nicht gefahrlos bewohnbar ist, dürfen neu- und umgebaute Gebäude, die während des Umbaus nicht bewohnt sind, nicht bezogen werden.

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 grundsätzlich 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.

VI VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit

Art. 106

¹ Gegenüber der Gemeinde ist die Bauherrschaft verantwortlich für

- die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission,
- die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann,
- die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sowie für
- die ordnungsgemässe Wiederherstellung von Vermessungsfixpunkten, Grenzzeichen oder ähnlichen Anlagen.

² Die Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen

Art. 107

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. 108

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. 109

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

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

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

Inkrafttreten

Art. 110

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

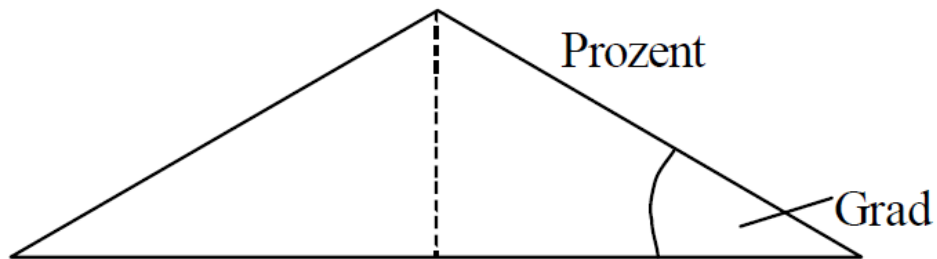
² Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

³ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, als aufgehoben.

Anhang

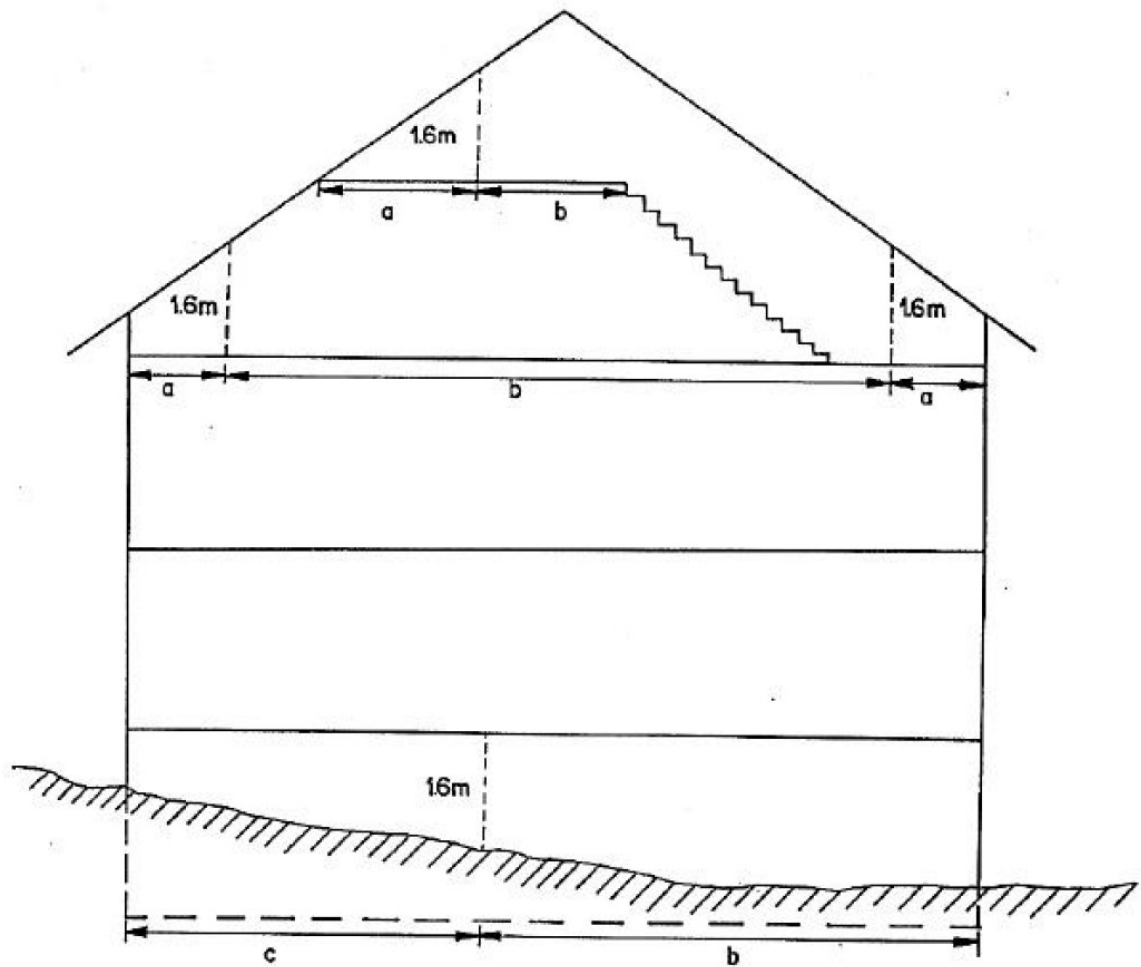
Dächer (Art. 20)

Dachneigung - Umrechnungstabelle:



%	Altgrad (360)	Neugrad (400)
30	16.7	18.6
40	21.8	24.2
50	26.7	29.5
60	31.0	34.4
100	45.0	50.0

Ausnützungsziffer (Art. 50 Abs. 3)



a: nicht zur Ausnützung zu zählende Flächen

b: zur Ausnützung zu zählen, unabhängig von der vorgesehenen Nutzung (vorbehalten Art. 50 Abs. 4)

c: zur Ausnützung zu zählen, falls anrechenbare BGF gemäss Art. 50 (Wohn-, Schlaf-, Arbeitsräume usw.)

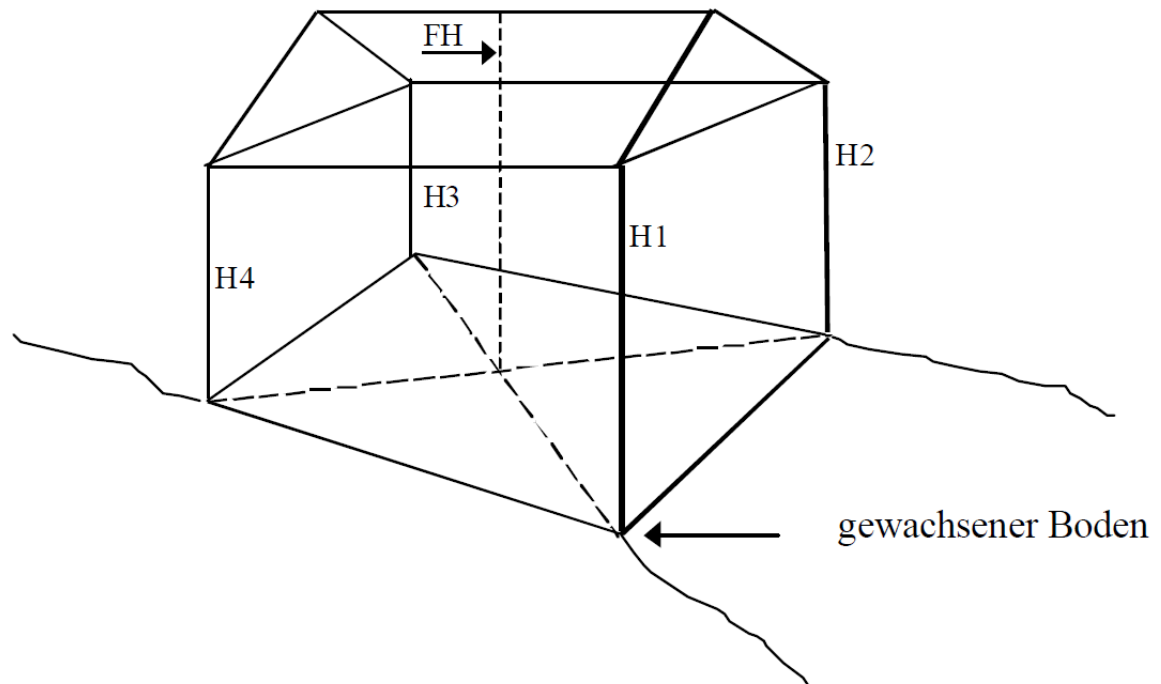
Gebäude- und Firsthöhe (Art. 52)

Beispiel mit vier Hauptgebäudeecken:

- mittlere Gebäudehöhe gemäss Zonenschema:

$$GH = \frac{H_1 + H_2 + H_3 + H_4}{4}$$

- Firsthöhe FH



Gebäudegrundfläche (Art. 53)

