



Kanton Graubünden
Gemeinde Donat

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2006
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 948 vom 14. August 2007

Letzte Änderung:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Dezember 2015
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 384 vom 26. April 2016

I	Allgemeines		4
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	4
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 2	4
	Grundlagen	Art. 3	4
	1. Baubehörde	Art. 4	5
	2. Planungskommission	Art. 5	5
	3. Bauberatung	Art. 6	5
II	Grundordnung		6
1.	Allgemeines		6
	Zuständigkeit	Art. 7	6
2.	Zonenplan		6
	A) Bauzonen		6
	a) Regelbauweise		6
	Regelbauweise	Art. 8	6
	Zonenvorschriften	Art. 9	7
	Hofstattrecht	Art. 10	7
	b) Begriffe und Messweisen		8
	Ausnützungsziffer	Art. 11	8
	Nutzungsübertragung	Art. 12	9
	Gebäudehöhe, Firsthöhe	Art. 13	9
	Gebäudelänge	Art. 14	9
	c) Zonenvorschriften		10
	Wohnbauzonen		10
	Dorfzone	Art. 15	10
	Wohnzone	Art. 16	10
	Gewerbezone		10
	Gewerbezone	Art. 17	10
	Grünzone	Art. 18	10
	Zonen für besondere bauliche Nutzungen		11
	B. Weitere Zonen		11
	Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna	Art. 19	11
	Materialablagerungszone	Art. 20	11
2.	Genereller Gestaltungsplan		11
	A. Gestaltungsobjekte		11
	Bauverbotsbereich	Art. 21	11
	Natur- und Kulturobjekte	Art. 22	12
	Baugestaltungslinien	Art. 23	12
2.	Genereller Erschliessungsplan		12
	A. Erschliessungsanlagen		12
	Verkehrsanlagen	Art. 24	12
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 25	13
III	Kommunale Bauvorschriften		14
1.	Bauvoraussetzungen		14
	Baubewilligung	Art. 26	14
	Meldepflicht	Art. 27	15

Baugesuch	Art. 28	15
2. Sicherheit und Gesundheit		17
Wohnhygiene	Art. 29	17
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 30	17
3. Gestaltung		18
Dächer	Art. 31	18
Energieanlagen	Art. 32	18
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 33	19
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 34	19
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 35	19
Antennen	Art. 36	19
Lagerplätze	Art. 37	20
Zeltlager	Art. 38	20
4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		21
Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten	Art. 39	21
Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Pflichtparkplätze	Art. 40	21
Öffentliche Werkleitungen	Art. 41	22
Abwässer	Art. 42	22
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		22
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 43	22
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 44	23
IV Erschliessungsordnung		23
1. Allgemeines		23
Erschliessungsprogramm	Art. 45	23
Erschliessungsreglemente	Art. 46	24
2. Projektierung und Bewilligung		24
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 47	24
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		25
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 48	25
Private Erschliessungsanlagen	Art. 49	25
Sanierungsplanungen	Art. 50	26
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		27
Vollzug	Art. 51	27
Rechtsmittel	Art. 52	27
Inkrafttreten	Art. 53	27
Anhang		29

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Behördenorganisation

1. Baubehörde Art. 4

- 1 Die Baubehörde (Gemeindevorstand) sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Bau- und Planungskommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen den Betroffenen geregelt.

2. Planungskommission Art. 5

- 1 Die Gemeindeversammlung kann zur Vorbereitung wichtiger Bau- und Planungsvorhaben eine Planungskommission wählen.

3. Bauberatung Art. 6

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde zieht den Gestaltungsberater für die Information und Beratung von Bauherrn und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten in der Dorfzone und der Erhaltungszone bei.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 7

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung .
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A) Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 8

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 4. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 15 % erhöht werden.
- 4 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

Zone	Ausnützung (%)	Geschoss- zahl (m)	Max. Gebäude- höhe (m)	Max. Firsthöhe	Gebäude- Länge (m)	Grenzabstand 3)		Empfindlich- keitsstufe gemäss LSV 4)
						gross (m)	klein (m)	
Dorfzone	-	Art. 15 Abs. 3	Art. 15 Abs. 2		Art. 15 Abs. 2	2.5	2.5	III
Wohnzone	40 1)	2	7.60	10.5	20 2)	5	3	II
Zone öffentl. Bauten und Anlagen	-	-	-		-	8	4	II/III 5)
Gewerbezone	-	-	7.60	11.0	40	5	3	III
Landwirt- schaftszone / ÜG	-	-	-	-	-	5	5	III

- 1) Innerhalb der Quartierplangebiete ist die Ausnützung massgebend, welche gemäss rechtskräftiger Quartierplanung vorgeschrieben wurde.
- 2) Im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen kann die Gebäudelänge bis auf 30 m erhöht werden.
- 3) Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten bis 3 m Gebäude- und Firsthöhe und weniger als 40 m² Grundfläche beträgt der Grenzabstand in allen Zonen 2.50 m.
- 4) Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
- 5) Aufstufungen gemäss Zonenplan

Hofstattrecht

Art. 10

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel IV einzuhalten.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnutzungsziffer

Art. 11

- 1 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen Bruttogeschossfläche und Nettobaufläche:

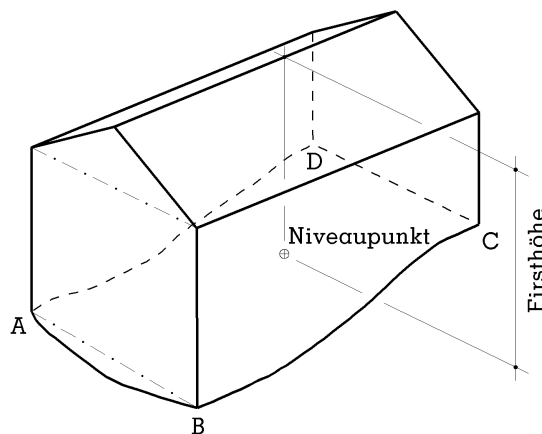
$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{Bruttogeschossfläche}}{\text{Nettobaufläche}}$$

- 2 Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller anrechenbaren Geschossflächen im Ausmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm. In Untergeschossen werden nur Wohn- und Arbeitsräume angerechnet. Im Dachgeschoss sind die für Wohn- oder Arbeitszwecke ausgebauten oder ausbaubaren Räume anzurechnen, soweit ihre lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt.
- 3 Nicht angerechnet werden:
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.,
 - offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
 - offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- 4 Als Nettobaufläche gilt die zum Bauprojekt gehörende Grundstückfläche innerhalb der Bauzone abzüglich durch rechtskräftige Baulinien ausgeschiedene Fahrbahn- und Trottoirflächen. Wald und Gewässer dürfen nicht einbezogen werden.
- 5 Grundstücke, die ebenfalls in der Bauzone liegen, an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen, Bäche oder Bahnen von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden und diese im Grundbuch angemerkt wird.
- 6 Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

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

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

Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis oberkant First gemessen. Als Niveaupunkt gilt das Mittel der Höhenkoten der Hauptgebäudeecken auf dem gewachsenen Boden.



$$\text{Niveaupunkt} = \frac{A + B + C + D}{4}$$

- 1 Als Gebäudelänge gilt die Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.
- 2 Eingeschossige Anbauten sind nicht in die Gebäudelänge einzubeziehen. Eingeschossige Anbauten sind nur dann einzubeziehen, wenn ihre Grundfläche 25 m² übersteigt und die Gebäudehöhe mehr als 3m beträgt.
- 3 Geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen einer Überbauung aufgrund eines Quartiergestaltungsplanes zulässig, wobei dann die im Zonenschema vorgeschriebenen maximalen Gebäudelängen nicht einzuhalten sind.

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzone

Art. 15

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Neubauten und Umbauten mit Zweckänderung dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse aufweisen. Ein Anspruch auf drei Vollgeschosse besteht nicht. Massgebend ist die Beurteilung des Bauvorhabens gemäss Abs. 2.
- 4 Zur Projektierung von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen ist die Bauberatung beizuziehen. Die Kosten der erstmaligen Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde; allfällig weitergehende Kosten werden dem Baugesuchsteller überbunden.

Wohnzone

Art. 16

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

Gewerbebezonen

Gewerbezone

Art. 17

- 1 Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit unerlässlich ist.

Grünzone

Art. 18

- 1 In der Grünzone ist die Errichtung von Hochbauten untersagt. Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten werden.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

B. Weitere Zonen

Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna

Art. 19

- 1 Die Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Trockenwiesen und Trockenweiden.
- 2 Die erhaltenswerte Flora und Fauna darf nicht unwiederbringlich zerstört werden. Sie ist angemessen zu erhalten. Werden Flächen beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Neue Bauten und Anlagen sowie bauliche Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen und ein Standort ausserhalb nicht zumutbar ist. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie Anordnungen aus Bewirtschaftungsverträgen.

Materialablagerungszone

Art. 20

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

2. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsobjekte

Bauverbotsbereich

Art. 21

- 1 Als Bauverbotsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bereiche, die weder ober- noch unterirdisch überbaut werden dürfen.
- 2 Terrainveränderungen, Pflanzungen, Mauern und Einfriedungen sind zulässig, wenn sie dem Zweck des Bauverbots nicht entgegenstehen.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie erhaltenswerte Feldgehölze, Trockenmauern dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

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

2. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.

- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen und Seilbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 25

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde oder von ihr beauftragte Dritte können den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften resp. die separat abgeschlossenen Konzessionsvereinbarungen. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 26

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) einschliesslich Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, unterliegen der Baubewilligungspflicht, soweit sie nicht gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung ausdrücklich von der Baubewilligungspflicht ausgenommen sind.
- 2 Der Baubewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 1. Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
 2. Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
 3. Erneuerungen, soweit sie nach Aussen in Erscheinung treten;
 4. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die am vorgesehenen Ort als Ersatz für feste Bauten dienen;
 5. alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
 6. alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;
 7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
 8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe;
 9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;
 10. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
 11. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;
 12. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen ab 1.5 m²;
 13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen ab 1.5 m²;
 14. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;
 15. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
 16. Camping- und Rastplätze;
 17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
 18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
 19. Materialablagerungsstellen und Deponien.

- 3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der BAB-Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Meldepflicht

Art. 27

- 1 Der Gemeindevorstand bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang). Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.

Baugesuch

Art. 28

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation und Telefon;
 4. Bezüglich dem Elektroanschluss und allfälliger Rücklieferungen ins Energieversorgungsnetz sind vor Baueingabe mit der KHR-Abteilung TV unter Angabe der voraussichtlich zu installierenden elektrischen Leistung der Anschluss, der Hauseinführungspunkt sowie die technischen Rahmenbedingungen zu bestimmen. Dem Baugesuch ist ein entsprechender Katasterplan in der Regel 1:500 beizulegen;
 5. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 6. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 7. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
 8. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
 9. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;

10. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 11. Angabe der approximativen Baukosten;
 12. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 13. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 14. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
 15. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 16. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
 18. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
 19. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
 20. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
 22. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
 23. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 24. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
 25. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 26. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
 27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
 28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

- 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 5 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 6 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).
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 29

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 30

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

3. Gestaltung

Dächer

Art. 31

- 1 Grundsätzlich sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 30-60 % zulässig. Beide Dachflügel haben dieselbe Neigung aufzuweisen. Landwirtschaftliche Remisen und Unterstände dürfen auch Pultdächer aufweisen, sofern sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 2 Dachaufbauten dürfen in ihrer Länge zusammen nicht mehr als 30% der Fassadenlänge betragen.
- 3 Die Dächer dürfen nur mit ortsüblichen Materialien eingedeckt werden. Dunkler Eternit ist zulässig, Blechdächer, ausgenommen Kupfer. Blechdächer sind binnen zwei Jahren seit Erstellung mit einem dunklen Farbanstrich zu versehen.
- 4 Bei Anbauten kann der Gemeindevorstand andere Dacharten gestatten.

Energieanlagen

Art. 32

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts— und Landschaftsbild einzufügen. Die Gestaltungsempfehlungen des kantonalen Leitfadens für Solaranlagen sind richtungsweisend. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden.¹
- 2 Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sowie freistehende Solaranlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig und nur zulässig sofern keine sinnvolle Möglichkeit zur Anordnung auf dem Dach besteht. Freistehende Solaranlagen sind nur innerhalb der Bauzone zulässig. Sie sind dem Terrainverlauf anzupassen und gut in die Umgebung einzufügen.¹
- 3 In allen Bauzonen kann die Baubehörde bei Niedrigstenergiehäusern andere Dachformen gestatten, sofern die gewählte Dachform durch das Energiekonzept hinreichend begründet werden kann. Als Niedrigstenergiehaus versteht sich ein innovatives, nach aktuellem bauökologischem Wissensstand konzipiertes Haus mit vorbildlich niedriger Umweltbelastung. Das Gebäude hat mindestens den MINERGIE- Standard zu erreichen oder die Grenzwerte der SIA- Norm 380/1, Ausgabe 2001, um mindestens ein Drittel zu unterschreiten.
- 4 Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 384 vom 26. April 2016

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen auf deren Kosten anordnen.

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

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

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Dorfzone die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

- 1 Lagerplätze, Bauschutt, Altmaterial usw. dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Ihre Errichtung ist nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Orten zulässig. Für Deponien und Materialentnahmen ist die Genehmigung der zuständigen kantonalen Behörden einzuholen.
- 3 Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender Lager- und Abfallplätze, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, anordnen.

- 1 Organisierte, zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand für max. 6 Monate bewilligt werden.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten

Art. 39

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen bei Neubauten mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 3 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.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.
- 5 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.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Pflichtparkplätze

Art. 40

- 1 Bei allen Neubauten sowie bei Umbauten, durch die neue Wohnungen geschaffen werden, hat der Bauherr auf seinem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten.
- 2 Für Wohnbauten ist pro Wohnung ein Abstellplatz, bei Wohnungen mit mehr als 120 m² Bruttogeschossfläche sind zwei Abstellplätze vorzusehen.
- 3 Geschäfts- und Gewerbebetriebe haben pro 50 m² Bruttogeschossfläche einen Abstellplatz bereitzustellen, mindestens aber einen Parkplatz pro Büro, Laden oder Werkstatt.
- 4 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

- 5 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 4000.- . Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex im Oktober 2005 von 112.6 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 6 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- 7 Für die übrigen Bauten bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der nötigen Parkplätze, wobei er sich an die Normen der VSS hält.

Öffentliche Werkleitungen

Art. 41

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

Abwässer

Art. 42

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

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 43

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben die bestehenden Konzessionsverträge.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 44

- 1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen. Verursachen diese jedoch unzumutbare Mehrkosten so sind diese von den Verursachern zu tragen.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 45

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

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

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 47

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 48

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Von den Regelungen in diesem Artikel ausgenommen ist das von der Gemeinde mit der Elektrizitätsversorgung beauftragte Werk, welches hiefür mittels separater Vereinbarung bereits verpflichtet ist.

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

Private Erschliessungsanlagen

Art. 49

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 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.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder

- b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

Sanierungsplanungen

Art. 50

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen. Davon ausgenommen sind die Anlagen der Elektrizitätsversorgung inkl. öffentliche Beleuchtungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 51

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 52

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten

Art. 53

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

Anhang

Meldepflicht (Art. 27)

Der Gemeindevorstand beschloss an der Sitzung vom ... nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren zu unterstellen:

3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe, die mindestens 5 Tage und die nicht mehr als 6 Monate aufgestellt sind,
 - Kinderspielflächen,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Trendsportarten und Rennstrecken,
 - Strassenreklamen
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
9. Reklameeinrichtungen wie Firmmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;