



Baugesetz

Inhalt

I.	Allgemeines	6
Art. 1	Zweck	6
Art. 2	Geltungsbereich	6
Art. 3	Natur- und Heimatschutz	6
Art. 4	Baubehörde	6
Art. 5	Ausnahmen	7
Art. 6	Planungszone	7
Art. 7	Hofstattrecht	7
Art. 8	Eigentumsbeschränkung und Enteignung	8
II.	Richtplanung	9
Art. 9	Richtplan	9
Art. 10	Inventare	9
Art. 11	Gestaltungsrichtlinien	9
III.	Grundordnung	10
1.	Allgemeines	10
Art. 12	Grundordnung	10
Art. 13	Zonenplan	10
Art. 14	Genereller Gestaltungsplan	10
Art. 15	Genereller Erschliessungsplan	10
Art. 16	Verfahren	11
2.	Zonen und Gestaltung	11
2.1.	Allgemeines	11
Art. 17	Nutzungsstufen für Bauzonen	11
Art. 18	Förderung der Bautätigkeit für Ortsansässige	11
2.2.	Grundnutzung Bauzonen	12
Art. 19	Dorfzone V	12
Art. 20	Dorferweiterungszonen VE	12
Art. 21	Wohnzonen H-A/H-B	12
Art. 22	Gewerbe- und Wohnzone MH	12
Art. 23	Gewerbezone M	13
Art. 24	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen SIP	13
Art. 25	Zone für öffentliche Anlagen IP	13
Art. 26	Hotelzone Tenigerbad H	13
Art. 27	Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen BA	14
2.3.	Grundnutzung - weitere Zonen	14
Art. 28	Landwirtschaftszone A	14
Art. 29	Forstwirtschaftszone U	14
Art. 30	Grünzone ZV	15
Art. 30 ^{bis}	Campingzone	15

Art. 31	Übriges Gemeindegebiet UTC	15
2.4.	Überlagerte Nutzungszonen	15
Art. 32	Ortsbildschutzzone	15
Art. 33	Archäologiezone	16
Art. 34	Naturschutzzone	16
Art. 35a)	Landschaftsschutzzone	16
Art. 35b)	Landschaftsschutzzone Greina	17
Art. 36	Ruhezone	17
Art. 37	Wintersportzone	17
Art. 38	Grundwasser- und Quellschutzzone	18
Art. 39	Gefahrenzone	18
Art. 40	Materialaufbereitungszone	19
Art. 41	Abbau- und Materialablagerungszone	19
2.5.	Gestaltung	19
Art. 42	Baugestaltungslinien	19
Art. 43	Besondere Bauten, Anlagen sowie Natur- und Kulturobjekte	20
3.	Zonenordnung für Bauzonen	21
Art. 44	Zonenschema	21
Art. 45	Bauweise	23
Art. 46	Ausnützungsziffer	23
Art. 47	Nutzungsübertragung und Parzellierung	23
Art. 48	Gebäude- und Firsthöhe	24
Art. 49	Gebäudegrundfläche	24
Art. 50	Grenz- und Gebäudeabstand	24
4.	Allgemeine Bau-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften	25
4.1.	Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	25
Art. 51	Gestaltung und Situierung	25
Art. 52	Dächer und auskragende Gebäudeteile	25
Art. 53	Nutzung von erneuerbaren Energien	26
Art. 54	Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen	26
Art. 55	Reklamen, Hinweistafeln und Antennen	27
Art. 56	Benennung von Häusern und Strassen	27
Art. 57	Camping- und Rastplätze	27
Art. 58	Waldabstand, Gewässerabstand	27
4.2.	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	28
Art. 59	Sicherheit	28
Art. 60	Zu- und Ausfahrten, Strassenabstand	28
Art. 61	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	28
Art. 62	Werkleitungen	29
4.3.	Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	29
Art. 63	Grundsatz	29
Art. 64	Energiehaushalt	29
Art. 65	Schallschutz und Umweltbelastung (Empfindlichkeitsstufen)	30
Art. 66	Abwasser	30

Art. 67	Bauarbeiten	31
Art. 68	Unterhalt	31
Art. 69	Schneeräumung	31
4.4.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	31
Art. 70	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	31
Art. 71	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	32
5.	Erschliessung	32
5.1.	Allgemeines	32
Art. 72	Grund- und Groberschliessung	32
Art. 73	Feinerschliessung	32
Art. 74	Erschliessungsetappen	33
5.2.	Projektierung und Ausführung	33
Art. 75	Baulinien, Niveaulinien	33
Art. 76	Generelle Projekte und Bauprojekte	34
Art. 77	Verfahren	34
Art. 78	Öffentliche Erschliessungsanlagen	34
Art. 79	Private Erschliessungsanlagen	34
5.3.	Finanzierung	34
Art. 80	Öffentliche Erschliessungsanlagen	34
Art. 81	Private Erschliessungsanlagen	35
IV.	Quartierplanung	36
1.	Quartierplan	36
1.1.	Planung	36
Art. 82	Quartierplan	36
Art. 83	Quartierplanbestimmungen	36
Art. 84	Quartiergestaltungsplan	36
Art. 85	Quartiererschliessungsplan	37
1.2.	Erschliessung	37
Art. 86	Erstellung	37
Art. 87	Finanzierung	37
2.	Baulandumlegung	38
Art. 88	Landumlegung und Grenzbereinigung	38
Art. 89	Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	38
3.	Quartierplanverfahren	39
Art. 90	Einleitung	39
Art. 91	Erstellung	39
Art. 92	Öffentliche Auflage, Einsprache	39
Art. 93	Erlass	40
Art. 94	Planungskosten	40
Art. 95	Aufhebung oder Abänderung	40

Art. 96	Vorbehalt der Baubewilligung	40
V.	Baubewilligung	41
1.	Bauvoraussetzungen	41
Art. 97	Baubewilligung	41
Art. 98	Bedingungen und Auflagen, Revers	42
Art. 99	Baureife	42
2.	Baubewilligungsverfahren	43
Art. 100	Baugesuch	43
Art. 101	Baugespann	44
Art. 102	Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	44
Art. 103	Auflage, Publikation und Einsprache	45
Art. 104	Baubescheid	45
Art. 105	Vorentscheid	45
Art. 106	Baubeginn und Baufristen	45
Art. 107	Bauausführung, Änderungen	46
Art. 108	Baukontrollen, Bauabnahme	46
Art. 109	Gebühren	46
VI.	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	47
Art. 110	Verantwortlichkeit	47
Art. 111	Strafbestimmungen	47
Art. 112	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	47
Art. 113	Rechtsmittel	48
Art. 114	Gesetzessprache	48
Art. 115	Inkrafttreten	48
Anhang		49

Hinweis:

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

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

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.

Art. 2 Geltungsbereich

1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Für benachbarte Grundstücke gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Art. 3 Natur- und Heimatschutz

1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.

2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

3 Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Art. 4 Baubehörde

1 Der Vollzug des Baugesetzes obliegt der Baukommission als Baubehörde. Der Baukommission stehen sämtliche Befugnisse zu, die im Baugesetz nicht ausdrücklich einer andern Instanz zugewiesen werden.

2 Entscheide der Baukommission sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen und können binnen 20 Tagen an den Gemeindevorstand weitergezogen werden.

3 Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern. Der Baufachchef ist nicht Mitglied der Baukommission, kann jedoch mit Konsultativstimme an den Sitzungen der Baukommission teilnehmen. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder anwesend sind.

4 Die Baukommission kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater bezeichnen. Für spezielle Planungsaufgaben können auch Kommissionen eingesetzt werden, die jedoch vom Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission zu wählen sind (z. B. Ortsbildkommission).

Art. 5 Ausnahmen

1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

3 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

Art. 6 Planungszone

1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann der Gemeindevorstand 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 vom Gemeindevorstand für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

Art. 7 Hofstattrecht

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 Abweichungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, sofern sich die Baute gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Eine positive Beurteilung des Bauberaters ist bei Vergrösserung des Gebäudevolumens zwingend. 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. Das Gesuch für den Neubau muss innert sechs Jahren eingereicht werden.

3 Zweckänderungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

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

Art. 8 Eigentumsbeschränkung und Enteignung

1 Zur Realisierung von im öffentlichen Interesse liegenden Infrastrukturaufgaben kann die Gemeinde zur Durchsetzung rechtsgültiger Vorgaben der Grundordnung das Enteignungsrecht beantragen.

2 Dies gilt insbesondere für öffentliche Bauzonen, für Zonen für Materialabbau, Materialablagern und Deponien sowie standortgebundene touristische Anlagen.

II. Richtplanung

Art. 9 Richtplan

1 Im Richtplan können die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt werden. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.

2 Ein Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.

3 Ein Richtplan und seine Änderungen werden von der Gemeindeversammlung erlassen. Vorher wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Interessierte bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

Art. 10 Inventare

1 Ein Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotop von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

2 Ein Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.

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.

Art. 11 Gestaltungsrichtlinien

Die Baukommission kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Grundsätze und Richtlinien für die Beurteilung bei Gestaltungsfragen aufstellen.

III. Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 12 Grundordnung

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.

Art. 13 Zonenplan

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.

Art. 14 Genereller Gestaltungsplan

1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

2 Der Generelle Gestaltungsplan kann dafür Objekte oder Bereiche mit unterschiedlichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften bezeichnen und gestalterisch-planerische Massnahmen festlegen (Baulinien, Quartierplanpflicht, Hochbauverbot, Nutzungsverlegungen usw.). Er bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.

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

Art. 15 Genereller Erschliessungsplan

1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.

2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.

4 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Art. 16 Verfahren

1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planauflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

3 Während der Auflagefrist können Interessierte beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.

4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

5 Alle Erlasse 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. Zonen und Gestaltung

2.1. Allgemeines

Art. 17 Nutzungsetappen für Bauzonen

1 Das Baugebiet wird im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung in zwei Nutzungsetappen unterteilt. Die 2. Nutzungsetappe umfasst keine Bauzonen im rechtlichen Sinn.

2 In der 2. Nutzungsetappe dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden. Vorbehalten sind Ausnahmbewilligungen ausserhalb der Bauzone gemäss kantonalem Recht.

3 Die Umteilung von der 2. Nutzungsetappe in die 1. Etappe bedarf eines ordentlichen Nutzungsplanverfahrens gemäss Art. 16. Die Voraussetzung ist der Nachweis für den Bedarf von zusätzlichen Bauzonen.

Art. 18 Förderung der Bautätigkeit für Ortsansässige

1 Die Gemeinde sorgt nach Möglichkeit für ein geeignetes Angebot an Bauland für Ortsansässige und Zuzüger sowie zur Erhaltung einer lebendigen und intakten Siedlung.

2 Erfordert es die bauliche Entwicklung, kann die Gemeinde einschränkende Vorschriften zum Zweitwohnungsbau erlassen.

3 Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen durch den Gemeindevorstand oder auf Antrag der Einwohnerschaft (Beschluss der Einwohnerversammlung).

4 Der Erlass, die Aufhebungen oder Änderungen entsprechender Bestimmungen sind Sache der Gemeindeversammlung (Art. 16 Abs. 1 - 3). Vorbehalten bleiben Bestimmungen, die Art und Mass der Nutzung in den Bauzonen betreffen. Diese bedürfen der Genehmigung durch die Regierung (Art. 16).

2.2. Grundnutzung Bauzonen

Art. 19 Dorfzone V

1 Die Dorfzone ist in erster Linie für Wohnzwecke sowie mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt (Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe mit ortsüblichen Betriebszeiten). Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nur zulässig, falls ihre Gebäudevolumen im Rahmen der bestehenden, benachbarten Bauten sind.

2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten sind bestehende Baufluchten beizubehalten. Bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung ist auf umliegende Bauten Bezug zu nehmen. Dies gilt insbesondere auch für die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Gebäudelänge. Massgebend für die Beurteilung sind die traditionellen, ortstypischen Bauten in der direkten Umgebung des Bauvorhabens, insbesondere die als orts-typisch und prägend eingestufteten Bauten im Generellen Gestaltungsplan.

3 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese gibt die notwendigen Bedingungen und Auflagen bekannt. Im Zweifels- und Streitfall zieht sie den Bauberater für eine Beurteilung bei.

Art. 20 Dorferweiterungszonen VE

1 Die Dorferweiterungszonen sind für Wohnbauten, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (vgl. Dorfzone) sowie Landwirtschaftsbetriebe im ortsüblichen Umfang bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe oder Erweiterungen sind nur im Rahmen der Zonenordnung zulässig.

2 Die Bauten und Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie die bestehende Siedlungsstruktur angemessen ergänzen.

Art. 21 Wohnzonen H-A/H-B

1 Die Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.

2 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, wenn sie nicht stören, d.h. wenn die Umweltbelastungen den Anforderungen der Wohnzone genügen und mit der Produktion keine Beanspruchung der Aussenräume betreffend Verkehrsaufkommen, für Lagerzwecke u. ä. verbunden ist, die dem Wesen einer Wohnzone widerspricht.

Art. 22 Gewerbe- und Wohnzone MH

1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für mässig störende (vgl. Dorfzone) Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

2 Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist und die Wohnfläche den im Zonenplan bezeichneten Prozentanteil der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.

3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen können durch Auflagen in der Baubewilligung sichergestellt werden.

Art. 23 Gewerbezone M

1 Die Gewerbezone ist auch für stark störende Produktionsbetriebe bestimmt.

2 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

3 Flachdächer sind im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe erlaubt. Bei speziellen Anforderungen oder Dachkonstruktionen entscheidet die Baubehörde über die einzuhaltende Gebäude- resp. Firsthöhe.

Art. 24 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen SIP

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.

Art. 25 Zone für öffentliche Anlagen IP

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

Art. 26 Hotelzone Tenigerbad H

1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Heilstätten bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche Nutzungen - insbesondere auch im Zusammenhang mit der Nutzung des Mineralwassers - oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig.

2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, Hotels und Pensionen.

3 Bestehende Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden. Für Neubauten sowie wesentliche An- und Umbauten gelten die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes Tenigerbad.

4 Wo im Zonenplan nicht anderes bezeichnet, gilt für die Hotelzone die Lärmempfindlichkeitsstufe II, es sind nur nicht störende Bauten und Anlagen zulässig.

5 In dem im Zonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufe III bezeichneten Bereich sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Mineralwassernutzung zulässig.

Art. 27 Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen BA

1 In der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen darf keine anrechenbare Bruttogeschossfläche erstellt werden.

2 Zulässig ist die Erstellung von eingeschossigen Bauten bis 40 m² Grundfläche, 6 m Firsthöhe resp. 4 m Gebäudehöhe und eine maximale Gebäudelänge von 12 m (Parkierungsanlagen, Geräteschuppen, Gartenlauben usw. sowie unterirdische Bauten, Abstellplätze und Zufahrten). Es ist ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten.

3 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird.

4 Oberirdische, geschlossene Parkierungseinrichtungen sind nur zu bewilligen, wenn den Belangen des Ort- und Landschaftsbildes angemessene Beachtung geschenkt wird.

5 In der Ortsbildschutzzone gemäss Generellem Gestaltungsplan können Parkierungsanlagen mit zusätzlichen gestalterischen Auflagen verbunden werden. Geschlossene Garageneubauten sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

2.3. Grundnutzung - weitere Zonen

Art. 28 Landwirtschaftszone A

1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist. Die landwirtschaftlichen Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan sind speziell bezeichnet. Es handelt sich um ackerfähige Flächen, die der Landwirtschaft nach Möglichkeit erhalten bleiben sollen.

2 Bauten und Anlagen werden 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. Es sind nur mässig störende Betriebe erlaubt (ortsübliches Ausmass). Im Bereich der Siedlungen und von Wohnbauten sind keine Betriebsgebäude zulässig, die erhebliche Lärm- oder Geruchsemissionen verursachen. Im übrigen gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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.

Art. 29 Forstwirtschaftszone U

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.

Art. 30 Grünzone ZV

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.

Art. 30^{bis} Campingzone

1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants. Es sind keine fest vermieteten Anteile (ganzjährig oder saisonal) zulässig.

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

3 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 bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.

Art. 31 Übriges Gemeindegebiet UTC

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

2 Nutzungen oder Nutzungsbeschränkungen sowie 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.

2.4. Überlagerte Nutzungszonen

Art. 32 Ortsbildschutzzone

1 Die Ortsbildschutzzone umfasst Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

2 In der Ortsbildschutzzone ist die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere wertvolle Bauten, Anlagen und Freiräume, zu erhalten. Bei Zweckänderungen entscheidet die Baubehörde aufgrund der Bauberatung, welche wesentlichen äusseren Merkmale und Elemente zu erhalten sind. Vorbehalten sind sanierungsbedürftige Bauten und Anlagen. Sie dürfen auch vollständig abgebrochen oder erneuert werden, sofern damit eine Verbesserung erreicht wird.

3 Die Neugestaltung von Freiräumen, Neubauten und Umbauten sowie Renovationen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Die ursprüngliche Bausubstanz (Bauteile, Konstruktion, Materialien) ist angemessen zu berücksichtigen. Es besteht kein Anspruch auf Realisierung der maximalen zonengemässen Ausnützung.

4 Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Sie entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über die zulässige Gebäudehöhe, die Dachneigung sowie die Stellung und Ausrichtung der Baute (Firstrichtung). Sie kann weitergehende Auflagen bezüglich Dachgestaltung, Dachaufbauten, auskragende Gebäudeteile und der zu verwendenden Materialien machen oder die Begleitung durch den Bauberater vorschreiben.

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.

Art. 33 Archäologiezone

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

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

Art. 34 Naturschutzzone

1 Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Pflege naturkundlich interessanter Landschaftsteile. Die Naturschutzzone kann auch als Grundnutzung festgelegt werden.

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 Zielsetzung der Naturschutzzone stehen. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen dieser Zielsetzung zulässig.

3 Der Gemeindevorstand trifft nach Absprache mit den zuständigen Amtsstellen notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen.

4 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Art. 35a) Landschaftsschutzzone

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 Anla-

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

3 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Art. 35b) Landschaftsschutzzone Greina

1 Das Schutzgebiet ist vor allen Veränderungen zu schützen, welche seine nationale Bedeutung schmälern. Nicht zulässig sind insbesondere die Nutzung der Wasserkraft und das Erstellen von Bauten und Anlagen aller Art, wie künstliche Terrainveränderungen, Materialabbau, Deponien und Ablagerungen.

2 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen dürfen weiterhin genutzt, unterhalten und erneuert werden.

3 Die bestehende land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet und nach dem Grundsatz der Nachhaltigkeit zu betreiben. Die dafür notwendigen Neubauten sind zulässig, soweit mittels Beseitigung bestehender Bauten die Beeinträchtigung der Landschaft insgesamt nicht zunimmt.

4 Allfällige Revitalisierungsmassnahmen sind möglich.

5 Die extensive Erholungsnutzung einschliesslich der Jagd und der Fischerei ist im bisherigen Rahmen gewährleistet. Hingegen dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Wanderwege angelegt werden. Anlage oder Markierung von Mountainbikerouten usw. sowie das maschinelle Präparieren von Langlaufloipen sind nicht zulässig.

Art. 36 Ruhezone

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. Im Bereich der bezeichneten Wintersperrgebiete haben die Verjüngung des Waldes und die Ruhe des Wildes vorrangige Bedeutung. Hier sind sämtliche Aktivitäten des Menschen (Wanderung, Variantenskifahren, Langlauf, Bewirtschaftung usw.) vom 15. Dezember bis 30. April untersagt. Die Baubehörde kann notwendige Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete treffen. Die forstliche Bewirtschaftung in den Wintersperrgebieten vom 15. Dezember bis 30. April erfolgt nach Rücksprache mit der Wildhut.

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

Art. 37 Wintersportzone

1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Ski- und Snowboardgelände, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege 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 Grundeigentümern in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.

3 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.

4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

Art. 38 Grundwasser- und Quellschutzzone

1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.

2 Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quellfassungen 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.

Art. 39 Gefahrenzone

1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Murgänge, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I *rote Zone*) 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 *blaue Zone*) 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.

Art. 40 Materialaufbereitungszone¹

1 Die Materialaufbereitungszone ist für die Lagerung sowie Aufbereitung und Verarbeitung von Sand, Kies und Steinen sowie daraus veredelten Produkten bestimmt.

2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, ist im Rahmen der Auflagen aus der Gefahrenzonensituation und in den hierfür bezeichneten Bereichen zulässig.

3 Für die Materialbewirtschaftungszone gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 41 Abbau- und Materialablagerungszone

1 In der Abbau- und Materialablagerungszone ist die Gewinnung des natürlich vorhandenen Kiesmaterials sowie die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial zulässig. Die im Generellen Gestaltungsplan entsprechend gekennzeichnete Fläche ist für die Errichtung einer regionalen Inertstoffdeponie bestimmt.

2 In der Abbau- und Materialablagerungszone darf nur Material gelagert werden, das für die Neugestaltung und Rekultivierung verwendet wird.

3 Die Inertstoffdeponie ist ausschliesslich für die Entsorgung von Inertstoffen bestimmt.

4 Anlagen, die für den Abbau, den Transport, die Ablagerung oder den Deponiebetrieb notwendig sind, können für die Dauer des Betriebes bewilligt werden (keine Anlagen für die Aufbereitung).

5 Die Neugestaltung und Rekultivierung von Abbauflächen nach Abschluss der Materialentnahme sowie einzelner Etappen und weitere Massnahmen über die Gestaltung des Geländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

6 Die Baubehörde sorgt im Baubewilligungsverfahren oder mit einem Gestaltungsplanverfahren gemäss Kap. IV (Quartierplanung) für die Umsetzung der Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

7 Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Inertstoffdeponie und 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.

2.5. Gestaltung

Art. 42 Baugestaltungslinien

1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.

¹ Bisheriger Art. 40 Kiesabbauzone: aufgehoben / neu Art. 40 Materialaufbereitungszone; durch Teilrevision Ortsplanung vom 23.05.2003 (genehmigt mit RB Nr. 1452 vom 14.10.2003)

2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

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

Art. 43 Besondere Bauten, Anlagen sowie Natur- und Kulturobjekte

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

2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Kulturobjekte** wie Sakralbauten, Burgen, Talsperren, Schalensteine, historische Wege, Bauten mit historischer Bedeutung usw. 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 und 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 oder prägende Bauten und Anlagen** bezeichneten Elemente sind in ihrer Form und ihrem Charakter nach Möglichkeit zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Für Bauvorhaben an solchen Objekten gelten die selben Bestimmungen wie für die Ortsbildschutzzone.

5 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan **erhaltenswerten Bereiche mit Obstbäumen oder anderen Bäumen** sollen bei natürlicher oder unnatürlicher Zerstörung im gleichen Umfang und in gleicher Qualität ersetzt werden.

6 In gemäss Generellem Gestaltungsplan **erhaltenswerten Natur- und Kulturlandschaften** soll die bisherige Bewirtschaftung und Nutzung nicht dahingehend verändert werden, dass ihre typischen Merkmale (Flora, Fauna, Struktur usw.) unwiederbringlich zerstört werden. Hecken sollen periodisch auf den Stock zurückgeschnitten, jedoch nicht entfernt werden.

7 Im Generellen Gestaltungsplan sind **sanierungsbedürftige oder zu verbessernde Bauten** bezeichnet, die mangelhaft unterhalten oder ungenügend ins Ortsbild eingepasst sind. Solche Bauten dürfen nur erneuert werden, falls damit eine Verbesserung der äusseren Erscheinung erreicht wird. Ansonsten muss die Baute durch einen Neubau ersetzt werden.

8 In den mit einem Hochbauverbot belasteten Bauzonen und Landwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, nicht zulässig. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen von bis zu 40 m² Grundfläche, 4 m Gebäudehöhe und 6 m Firsthöhe, die dem Zweck der Nutzungszone entsprechen.

9 Der Gemeindevorstand trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Er entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

3. Zonenordnung für Bauzonen

Art. 44 Zonenschema

- 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 Art. 46	Gebäudehöhe Art. 48	Firsthöhe Art. 48	Grundfläche Art. 49	Grenzabstand Art. 50	Empfindlichkeitsstufen Art. 65	
V	Dorfzone	19	Art. 19						III
VE 3	Dorferweiterungszone 3	20	0.8	9.50 m	15.00 m	220 m ²	2.50 m	III	
VE 2	Dorferweiterungszone 2	20	0.7	8.50 m	14.00 m	200 m ²	3.00 m	III	
H-A	Wohnzone A	21	0.6	8.00 m	13.50 m	180 m ²	3.00 m	II	
H-B	Wohnzone B	21	0.5	6.00 m	11.50 m	160 m ²	3.00 m	II	
MH	Gewerbe- und Wohnzone	22	0.8	9.50 m	15.00 m	300 m ²	2.50 m	III	
M	Gewerbezone	23	frei	12.00 m	15.00 m	frei	2.50 m	IV	
SIP	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	24	Art. 24					min. 2.50 m	II ¹⁾
IP	Zone für öffentliche Anlagen	25	Art. 25						
H	Hotelzone Tenigerbad	26	0.5 ²⁾	8.00 m ²⁾	13.50 m ²⁾	frei ³⁾	⁴⁾	II	
BA	Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	27	0.0	4.00 m	6.0 m	40 m ² ⁵⁾	Art. 27	III	

1) für einzelne Zonen allenfalls III, siehe Aufstufung im Zonenplan

2) gilt nur für die 2. Erschliessungsetappe; Für die erste Etappe gelten die Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes für die Hotelzone Tenigerbad

3) Quartiergestaltungsplanpflicht

4) innerhalb des überbaubaren Bereichs gemäss Generellem Gestaltungsplan für die Hotelzone Tenigerbad frei

5) maximale Gebäudelänge 12.00 m

Art. 45 Bauweise

1 Geschlossene oder halboffene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene und halboffene Bauweise, die die zulässige Gebäudegrundfläche überschreitet, wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt. Gegenüber benachbarten Gebäuden sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien entlang von Strassen und Gassen gemäss Quartierplan.

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

Art. 46 Ausnützungsziffer

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 Aussentrepfen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

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

4 Nicht angerechnet werden:

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

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

Art. 47 Nutzungsübertragung und Parzellierung

1 Der Gemeindevorstand kann massvolle Nutzungsübertragungen in einem Quartier und innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen

den betroffenen 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 Quartiergestaltungsplanes.

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 Nutzungsübertragungen sind vom Eigentümer auf eigene Kosten im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 48 Gebäude- und Firsthöhe

1 Als mittlere Gebäudehöhe gilt das Mittel der äussersten Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen oder natürlich angeglichenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Wandpfette, gemessen bei der Aussenwand. Bei talseitigen Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen (siehe Skizze im Anhang).

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

3 Zusätzliche Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagezufahrten und Hauseingänge sind gestattet, sofern je Fassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird und die Abgrabung insgesamt einen Drittel des Umfanges nicht überschreitet. Wird mehr abgegraben, so wird die Gebäudehöhe vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.

4 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen.

Art. 49 Gebäudegrundfläche

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

2 Für An- und Nebenbauten gelten die Bestimmungen der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen sinngemäss.

Art. 50 Grenz- und Gebäudeabstand

1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m.

Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.

2 Die Grenzabstände können von 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 Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Nebenbauten auch über die Grenze im gegenseitigen Einverständnis gestattet.

5 Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken muss nur der Grenzabstand eingehalten werden, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist die Baubehörde ermächtigt, eine Vergrösserung des Gebäudeabstandes bis auf das baugesetzliche Mass zu verlangen.

6 Unterirdische Bauten dürfen gegenüber Grenzen, wo sie nach aussen nicht in Erscheinung treten, an die Grenze gestellt werden. Vordächer dürfen höchstens 1 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Im übrigen haben auskragende Gebäudeteile den minimalen Grenzabstand einzuhalten.

7 Der Grenzabstand von einzelnen Bäumen richtet sich nach Art. 96 EGzZGB.

4. Allgemeine Bau-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften

4.1. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 51 Gestaltung und Situierung

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 zurückzuweisen. Im Streitfall ist die Bauberatung beizuziehen oder eine Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Art. 52 Dächer und auskragende Gebäudeteile

1 Grundsätzlich sollen alle Dächer als Giebeldächer oder Walmdächer ausgebildet werden. Die Dachneigung muss mindestens 30% betragen. Giebeldächer weisen in der Regel symmetrische Dachneigungen auf.

2 Pult- und Flachdächer sind in der Gewerbe- und Wohnzone, in der Gewerbezone, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für An- und Nebenbauten erlaubt. Pultdächer von Anbauten sollen bei gleicher Ausrichtung in der Regel dieselbe Neigung aufweisen wie das zugehörige Hauptdach.

3 Als Dachbauten bei bestehenden Bauten sind Dachlukarnen mit Giebeldach (Dachneigung 50 bis 100%) und Schleppgauben mit einer minimalen Neigung von 10% gestattet. Sie dürfen zusammen nicht mehr als zwei Drittel der Fassadenlänge ausmachen. Die Höhe einer Aufbaute darf zwei Drittel der zugehörigen Hauptdachhöhe nicht überschreiten (vgl. Skizze im Anhang). Voraussetzung für die Bewilligung von Dachaufbauten ist eine

gestalterisch einwandfreie Lösung. Dacheinschnitte sind unter dieser Voraussetzung ebenfalls zulässig.

4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Neubauten sowie Dachfenster und Lichtquellen generell sind ohne Einschränkung zulässig, sofern eine harmonische und ästhetisch einwandfreie Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.

5 Ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen in der Regel sinngemäss. 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 Zonenplan.

Art. 53 Nutzung von erneuerbaren Energien

1 Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Sonnenkollektoren, Wärmepumpen usw., sind zu bewilligen, wenn keine negativen Auswirkungen für die Umgebung zu erwarten sind und keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Gestalterische Auflagen zur möglichst schonenden Integration in Gebäude und Umgebung sind vorbehalten. Die Gemeinde kann Fachgutachter und den Bauberater beiziehen. Für Sonnenkollektoren dürfen keine reflektierenden Produkte verwendet werden.

2 In der Ortsbildschutzzone und bei geschützten oder erhaltenswerten Bauten besteht kein Anspruch, falls die Erhaltungsziele nicht gewährleistet sind.

Art. 54 Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen

1 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 nach Möglichkeit 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. Bestehende Stahldrahtzäune sind zu entfernen.

4 Auf Verlangen der Baubehörde müssen Zäune gegenüber öffentlichen Strassen demonstrierbar erstellt werden und sind während der Winterzeit zu entfernen.

5 Gegenüber Strassengrenzen gilt ein Sockel-, Zaun- oder Mauerabstand von mindestens 50 cm. Im übrigen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 100 cm Höhe an die Grenze des Nachbargrundstücks gestellt werden, ansonsten sind sie um die Mehrhöhe zurückzusetzen. Für Böschungen gilt ein minimaler Grenzabstand von 50 cm und eine maximale Neigung von 1:1. Vorbehalten sind nachbarliche, im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen.

Art. 55 Reklamen, Hinweistafeln und Antennen

1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften. Über begründete Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.

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 Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. Grundsätzlich ist pro Haus nur eine Aussenantenne gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet. Die Baubehörde kann Auflagen zur Platzierung der Anlagen machen.

4 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Ortsbildschutzzone die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Art. 56 Benennung von Häusern und Strassen

1 Die Benennung und Beschriftung der Häuser hat im romanischen Idiom des Ortes zu erfolgen.

2 Die Benennung von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen ist Sache des Gemeindevorstandes. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Art. 57 Camping- und Rastplätze

1 Die Errichtung und der Betrieb von Camping- und Rastplätzen wie auch das ständige Stationieren von Wohnwagen oder Wohnmobilen im Freien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Vorbehalten sind eigens zu diesem Zweck festgesetzte Zonen.

2 Der Gemeindevorstand kann für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zeitlich beschränkte und ortsgebundene Bewilligungen erteilen.

Art. 58 Waldabstand, Gewässerabstand

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

2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein minimaler Abstand von 5 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung (Vorbehalt der allfälligen Anpassung des allgemeinen Gewässerabstandes nach Umsetzung von Art. 21 Abs. 2 der eidg. Verordnung über den Wasserbau vom 2. November 1994 - Festlegung des Raumbedarfs von Gewässern).

4.2. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 59 Sicherheit

1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze sowie in den Strassenraum oder Sichtschutzstreifen ragende Pflanzenteile dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Elemente und Anlagen auf Kosten der Eigentümer 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 Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümer ausführen.

3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 60 Zu- und Ausfahrten, Strassenabstand

1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge aufweisen.

2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

3 Gegenüber öffentlichen und privaten Strassen gilt für Hochbauten ein minimaler Abstand von 4 m, für Mauern oder feste Zäune 0.5 m zum Fahrbahnrand. Vorbehalten sind Baulinien. Unterschreitungen können gegen Revers bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten. In der Ortsbildschutzzone sind die bestehenden Strukturen massgebend.

5 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Art. 61 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

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 Bei Wohnbauten sind pro Wohnung bis 120 m² Bruttogeschossfläche 1 Platz und darüber 2 Plätze bereitzustellen.

3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die VSS-Normen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse richtungweisend sind. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

4 Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen, zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder zur Leistung von Beiträgen für die Erstellung und Nutzung öffentlicher Anlagen verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern. Letzteres gilt auch, falls die Erstellung gemäss Abs. 1 nicht möglich ist.

5 Für die Festlegung von Ersatzabgaben gemäss Abs. 4 erlässt die Gemeindeversammlung ein Parkierungsreglement.

Art. 62 Werkleitungen

1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet 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 Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.

3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

4.3. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 63 Grundsatz

1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der 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. Arbeitsräume, Wohn- und Schlafräume müssen den allgemeinen Grundsätzen der Wohnhygiene entsprechen.

3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

Art. 64 Energiehaushalt

1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den bewussten Einsatz und die Nutzung von erneuerbarer Energien.

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

3 Die Gemeinde kann eine Verordnung betreffend Energienutzung erlassen, welche bei sparsamen und umweltschonenden Lösungen spezielle Vergünstigungen (Ausnutzungsbonus bis maximal 10%) oder weitergehende Vorschriften vorsieht.

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

Art. 65 Schallschutz und Umweltbelastung (Empfindlichkeitsstufen)

1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. 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.

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

3 Auszug der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) betreffend der zugeordneten Lärmpegel je Empfindlichkeitsstufe (im übrigen wird auf die LSV verwiesen):

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Art. 66 Abwasser

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

2 Schmutzabwasser, 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 Schmutzabwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.

4 Reinabwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Reinabwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

5 Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Art. 67 Bauarbeiten

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.
- 4 Die übrigen Baustellenabfälle sind nach Vorschrift der kommunalen und regionalen Reglemente zu entsorgen.

Art. 68 Unterhalt

- 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 Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, kann die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen lassen.
- 2 Dem Unterhalt von Kultur- oder Naturobjekten 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.

Art. 69 Schneeräumung

- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Der Gemeindevorstand bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden durch die Gemeinde wieder behoben oder vergütet. Vorbehalten sind die gemäss Baubewilligung im Winter zu demontierenden Zäune oder entsprechende Vorbehalte.
- 3 Wie Ausführung und Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen ist auch die Schneeräumung Sache der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann sie durch Beschluss des Gemeindevorstandes vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.

4.4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 70 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

3 Der Gemeindevorstand kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile sowie für Fensterläden, Tür- und Türflügel, Firmenschilder 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 3 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen und nicht mehr als 1.5 m 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.

Art. 71 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

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

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Art. 72 Grund- und Groberschliessung

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 touristische Transportanlagen.

4 Vorschriften für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung sind in von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglementen zu regeln.

Art. 73 Feinerschliessung

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 Feiner-

schliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.

2 Der Gemeindevorstand kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

3 Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können vom Gemeindevorstand verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch den Gemeindevorstand 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.

Art. 74 Erschliessungsetappen

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

2 Der Gemeindevorstand sorgt nach Bedarf 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 Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Der Gemeindevorstand kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

5.2. Projektierung und Ausführung

Art. 75 Baulinien, Niveaulinien

1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf nicht überbaut werden. Bei grundbuchlicher Sicherstellung mittels Revers können unterirdische Bauten und Anlagen bewilligt werden, wo keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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

3 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümer im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

4 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierte Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Art. 76 Generelle Projekte und Bauprojekte

- 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.

Art. 77 Verfahren

- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeindevorstand 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.

Art. 78 Öffentliche Erschliessungsanlagen

- 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 Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Art. 79 Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Gemeinde 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

Art. 80 Öffentliche Erschliessungsanlagen

- 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 wirtschaftlicher Sondervorteil 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 des Gemeindevorstandes oder aufgrund der entsprechenden Reglemente. Vorbehalten bleibt das Quartierplanverfahren.

Art. 81 Private Erschliessungsanlagen

1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der 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 Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung des Gemeindevorstandes auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt der Gemeindevorstand 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 Grundeigentümer beantragt, oder

b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip auf die einzelnen Grundeigentümer aufgeteilt.

IV. Quartierplanung

1. Quartierplan

1.1. Planung

Art. 82 Quartierplan

1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung, die Erschliessung und in der Regel die Parzellierungsverhältnisse 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 miteinbezogen 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 Bau-reife, Gestaltung und Einordnung nicht mehr oder nur noch mit Einschränkung geschaffen werden könnten.

4 Das Verfahren kann im Rahmen des übergeordneten Rechtes sinngemäss auch für analoge Bedürfnisse ausserhalb des Siedlungsgebietes angewendet werden.

Art. 83 Quartierplanbestimmungen

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. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

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

Art. 84 Quartiergestaltungsplan

1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

2 Der Quartiergestaltungsplan trennt in der Regel wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Lage, Nutzung und Gestaltung treffen, um damit für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie untereinander zu

sorgen. Folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften können zu diesem Zweck festgelegt werden

1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 3. Für einzelne Bauten kann eine Mehrhöhe bis zu 2 m gestattet werden.
 4. Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen sind ohne Einschränkung zulässig.
 5. Falls die Planung mit wesentlichen Aufwendungen verbunden ist und die Siedlungsstruktur und der Gestaltungsplan es zulassen, kann die Baubehörde einen Ausnützungsbonus von maximal 10% der zonengemässen Nutzung bewilligen. (Es besteht kein Anspruch)
- 3 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 85 Quartierschliessungsplan

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

1.2. Erschliessung

Art. 86 Erstellung

- 1 Anlagen der Quartierschliessung, 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 Quartierschliessung, 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.

Art. 87 Finanzierung

- 1 Die Kosten der Quartierschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittel-

bares 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 Fälligkeit der Kostenanteile richtet sich nach dem Perimetergesetz der Gemeinde oder den Quartierplanbestimmungen.

2. Baulandumlegung

Art. 88 Landumlegung und Grenzbereinigung

1 Die Landumlegung und Grenzbereinigung dient zur Schaffung wohlgeformter und überbaubarer Grundstücke im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzung für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes und dient der Nutzungsentflechtung.

2 Die Landumlegung kann vom Gemeindevorstand von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte der Fläche des Umlegungsgebietes gehört.

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

4 Für Landumlegungen und Grenzbereinigungen gelten im übrigen die Vorgaben der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Art. 89 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

3. Quartierplanverfahren

Art. 90 Einleitung

1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss des Gemeindevorstandes eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag der Baubehörde. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten 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 beim Gemeindevorstand Einsprache erhoben werden.

4 Wird eine Baulandumlegung oder eine Grenzberreinigung durchgeführt, sind die Verfahren zu kombinieren.

Art. 91 Erstellung

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

2 Auf Antrag kann der Gemeindevorstand 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. Der Gemeindevorstand kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf Kosten der Beteiligten von Fachleuten beurteilen lassen.

4 Der Gemeindevorstand kann die materiellen Beurteilungen und Entscheide im Rahmen der Erstellung der Baubehörde übertragen.

Art. 92 Öffentliche Auflage, Einsprache

1 Der Gemeindevorstand legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten 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 beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Dieser 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 festgesetzter Frist zu geben.

Art. 93 Erlass

1 Spätestens nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt der Gemeindevorstand für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen, sofern diese nicht bereits Bestandteil der Quartierplanakten sind. Bei wesentlichen Abweichungen ist die öffentliche Auflage zu wiederholen. Gestützt darauf entscheidet er über den Erlass des Quartierplanes.

2 Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

4 Der Gemeindevorstand lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 94 Planungskosten

1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.

3 Die Fälligkeit der Kostenanteile richtet sich nach den Quartierplanbestimmungen.

Art. 95 Aufhebung oder Abänderung

1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann der Gemeindevorstand Quartierpläne von Amtes wegen, auf Antrag der Baubehörde oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Gleiches gilt, falls sich infolge konkreter Bauvorhaben geringfügige Anpassungen als zweckmässig erweisen, wobei die übergeordneten Planungsziele eingehalten sein müssen.

2 Der Gemeindevorstand 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.

Art. 96 Vorbehalt der Baubewilligung

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.

V. Baubewilligung

1. Bauvoraussetzungen

Art. 97 Baubewilligung

1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

1. Neubauten, Hofstattbauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen,
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 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 sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen,
9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen,
10. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen,
11. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos,
12. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen,
13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen,
14. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins,
15. 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 Die Baubehörde entscheidet auf Anfrage, ob es sich bei Vorhaben gemäss den Ziffern 2 und 3 um wesentliche und damit bewilligungspflichtige Anlagen handelt, wobei ausserhalb der Bauzonen auch unwesentliche (geringfügige) Änderungen und Zweckänderungen baubewilligungspflichtig sind. Falls kein Baubewilligungsverfahren notwendig ist, erstellt sie ein Protokoll mit den notwendigen Angaben und stellt es dem Gesuchsteller zu. Kleinstbauten bis 2.0 m³ kann sie im selben Verfahren vom ordentlichen Bewilligungsverfahren ausnehmen.

4 Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind:

- a) Baubaracken, die nicht zu Wohnzwecken dienen während der Bauzeit,
- b) Firmentafeln während der Bauzeit, wenn sie nicht grösser als 0.2 m² sind,
- c) Unterhaltsarbeiten im Gebäudeinnern ohne Zweckänderung und ohne Veränderung der Raumgrundrisse, sofern sie die Belange der Feuerpolizei nicht betreffen.

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.

Art. 98 Bedingungen und Auflagen, Revers

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.

Art. 99 Baureife

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 Der Gemeindevorstand 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. Baubewilligungsverfahren

Art. 100 Baugesuch

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

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte,
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude,
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon,
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussentrennwände, Zweckbestimmung der Räume, Fenster, Türen- und Treppenmasse,
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen,
6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien,
7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; 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 den Wasserbedarf,
16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser,
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften,

18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften,
 19. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular,
 20. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen
- 2 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.
- 3 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von den Grundeigentümern, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 4 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).

Art. 101 Baugespann

- 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 Bauteile klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
- 2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen und deutlich zu markieren. 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.

Art. 102 Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

- 1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- 2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.
- 3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die dafür zuständige Behörde für die Durchführung der UVP.

Art. 103 Auflage, Publikation und Einsprache

1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.

2 Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

3 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist oder deren schriftliches Einverständnis zum voraus erteilt ist. Damit entfällt auch die Pflicht zur Erstellung eines Baugespannes.

Art. 104 Baubescheid

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 bewilligungspflichtige Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

3 Der Baubescheid ist den Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

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

Art. 105 Vorentscheid

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.

Art. 106 Baubeginn und Baufristen

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 wieder herzurichten.

Art. 107 Bauausführung, Änderungen

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.

Art. 108 Baukontrollen, Bauabnahme

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

2 Die Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen. Kontrolliert werden insbesondere:

- a) die Profilierung und Höhenangaben des Erdgeschosses,
- b) der Rohbau nach Fertigstellung,
- c) alle unterirdischen Anlagen in sichtbarem Zustand,
- d) alle Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstehen, vor ihrer Inbetriebnahme,
- e) die Armierung von Zivilschutzräumen vor dem Betonieren

3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde vor Beginn der 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 Baubehörde den Bau ab. Bevor ein Gebäude nicht gefahrlos bewohnbar ist, dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

Art. 109 Gebühren

1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt nach Bedarf 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

Art. 110 Verantwortlichkeit

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,
- für die ordnungsgemässe Wiederherstellung von Vermessungsfixpunkten, Grenzzeichen oder ähnlichen Anlagen.

2 Die Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 111 Strafbestimmungen

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 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.

Art. 112 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

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 den Grundeigentümern zu.

Art. 113 Rechtsmittel

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 des Gemeindevorstandes 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 Baubehörde oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

Art. 114 Gesetzessprache

1 Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.

2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte deutsche Fassung.

Art. 115 Inkrafttreten

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.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 13. November 1998
20. März 2000
26. Juni 2000
21. Juni 2001
23. Mai 2003

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am:

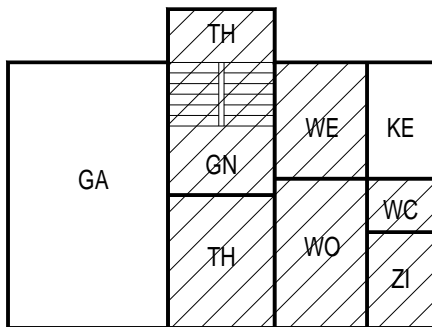
26. Oktober 1999, Protokoll Nr. 1876
08. Januar 2001, Protokoll Nr. 3
24. April 2001, Protokoll Nr. 646
11. Juni 2002, Protokoll Nr. 812
14. Oktober 2003, Protokoll Nr. 1452

Anhang

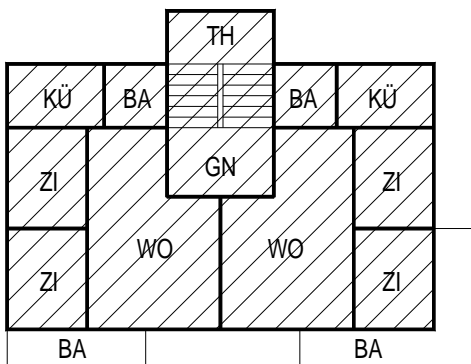
Art. 46 Ausnützungsziffer

Absatz 2 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

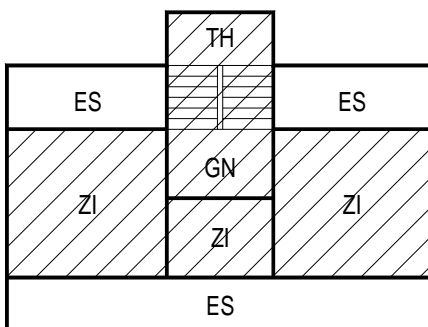
Erdgeschoss/Untergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



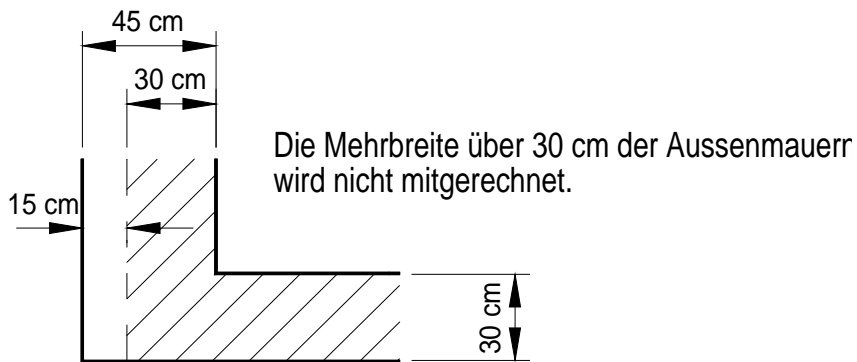
Legende:

- TH Treppenhaus
- GA Garage
- GN Gang
- WE Werkraum
- WO Wohnen
- KE Keller
- ZI Zimmer
- KÜ Küche
- BA Bad mit WC
- BA Balkon
- ES Estrich

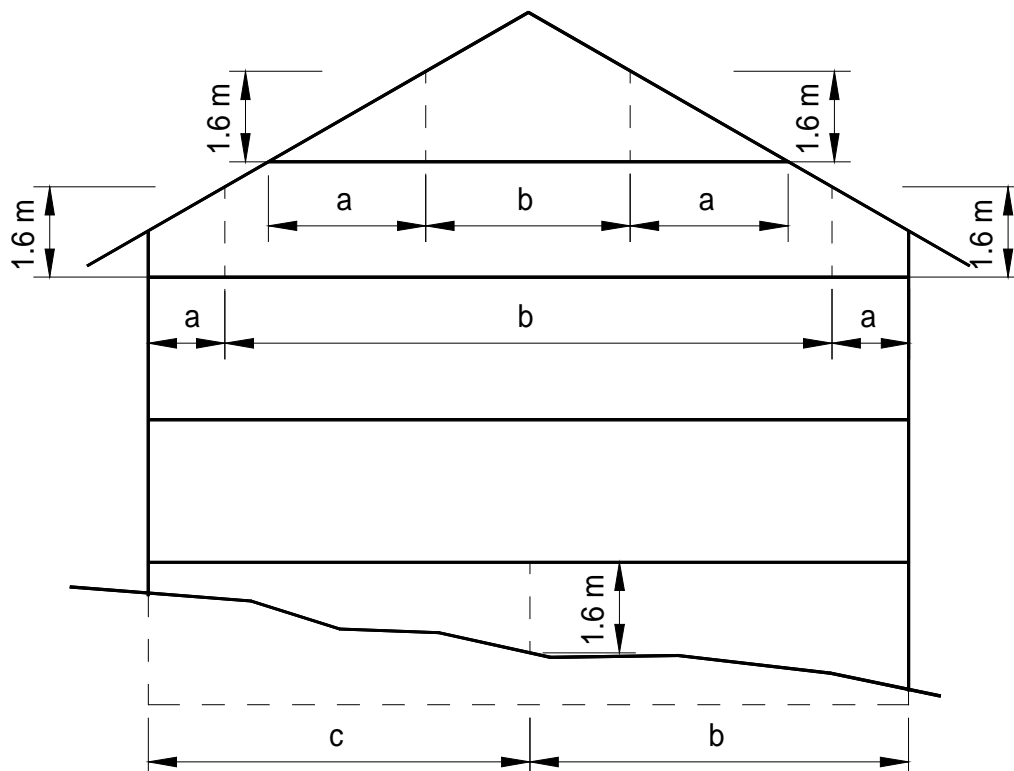
Die Bruttogeschossfläche ist schraffiert.

Art. 46 Ausnützungsziffer

Absatz 2 Aussenmauern



Absatz 3 Dachgeschoss



- a: nicht zur Ausnützung zu zählende Fläche
- b: zur Ausnützung zu zählende Fläche, unabhängig von der vorgesehenen Nutzung (vorbehalten Art. 46 Abs. 4)

Art. 48 Gebäude- und Firsthöhe

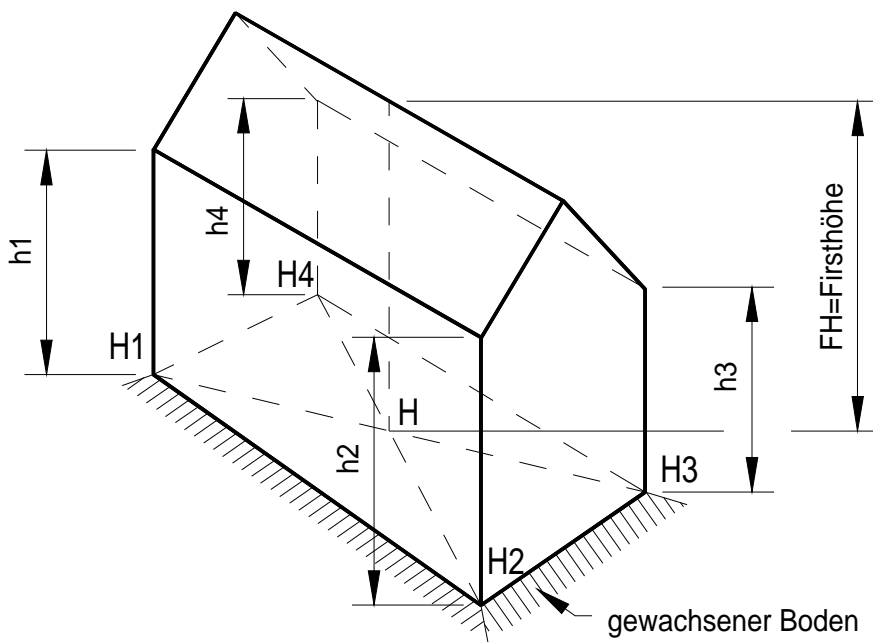
Beispiel mit 4 Gebäudeecken

- mittlere Gebäudehöhe (GH)
gemäss Zonenschema:

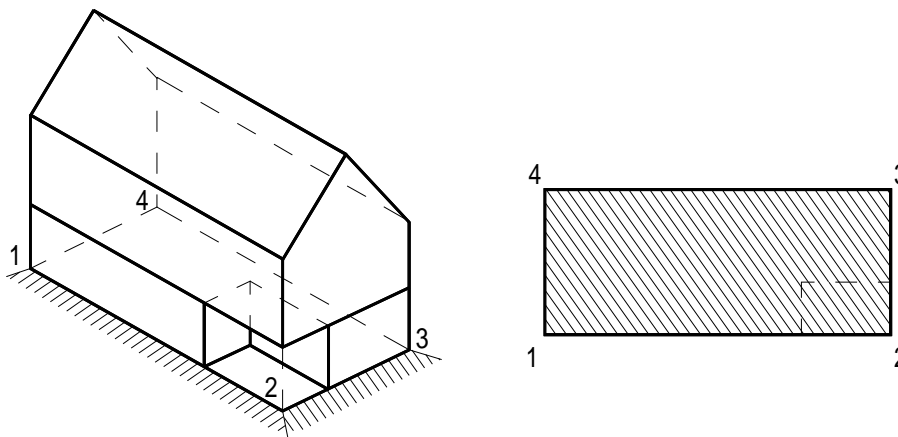
$$GH = \frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

- Niveaupunkt (H):

$$H = \frac{H1 + H2 + H3 + H4}{4}$$

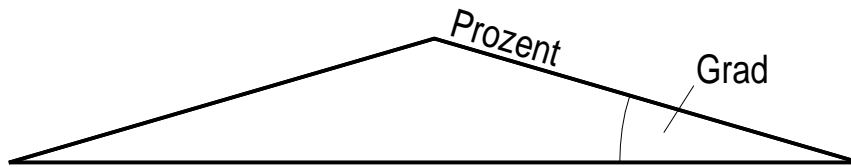


Art. 49 Gebäudegrundfläche



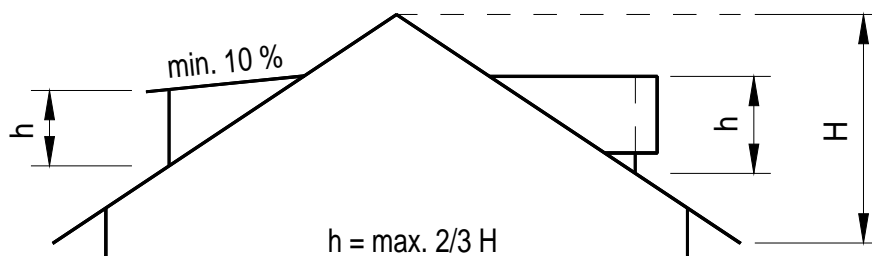
Art. 52 Dächer

Dachneigung

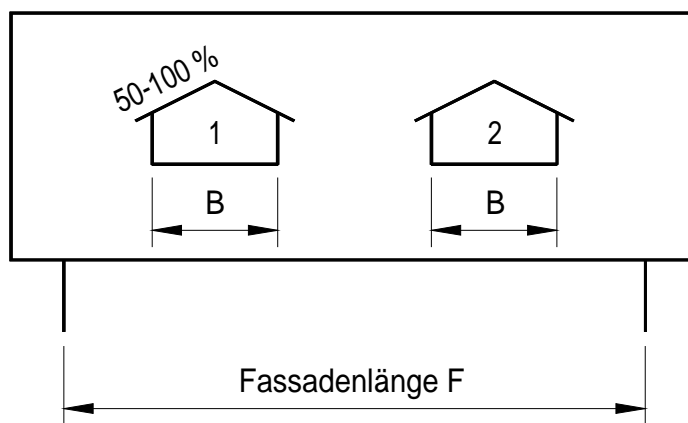


min. 30 % = 16.7° (Altgrad, 360°) = 18.6° (Neugrad, 400°)

Dachaufbauten



$h = \max. \frac{2}{3} H$



$B = \max. 3.0 \text{ m}$

$B_1 + B_2 + \dots = \max. \frac{2}{3} F$